變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)
(含都市計畫圖重製)(第一階段)書

擬定機關：臺南市政府

中華民國 109 年 5 月

臺南市變更都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案	
變更法令依據	都市計畫法第26條	
擬定都市計畫機關	臺南市政府	
本案公開展覽起迄日期	公告徵求意見	自民國101年9月28日起至101年10月27日止，刊登於新新聞報101年9月28日~30日第7版
	公開展覽	1.自民國105年6月1日起至105年6月30日止，刊登於臺灣時報106年6月1日~3日公告資訊 2.自民國108年8月19日起至108年9月17日止，刊登於中國時報108年8月19日~21日B6版
	公開說明會	1.日期：民國105年6月14上午10時 地點：善化區文康育樂中心 2.日期：民國108年9月10上午10時 地點：善化區文康育樂中心
人民團體反映意見	詳人民或團體陳情意見綜理表	
提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	臺南市都市計畫委員會106年7月7日第61次會議審議通過
	部級	內政部都市計畫委員會108年5月21日第946次會議審議通過 內政部都市計畫委員會109年1月14日第961次會議審議通過

目　　錄

第一章 緒論 1-1

第一節 計畫緣起與目的 1-1
第二節 法令依據 1-2
第三節 檢討範圍 1-2

第二章　現行計畫概要 2-1

第一節 發布實施歷程 2-1
第二節 現行都市計畫概要 2-2

第三章 都市計畫圖重製 3-1

第一節 重製作業依據與方法 3-1
第二節 作業辦理過程 3-4
第三節 重製成果說明 3-12
第四節 都市計畫之執行 3-13

第四章 上位及相關計畫 4-1

第一節 上位計畫 4-1
第二節 相關計畫 4-5
第三節 鄰近都市計畫 4-7

第五章 發展現況分析 5-1

第一節 自然環境 5-1
第二節 人口分析 5-10
第三節 產業分析 5-13
第四節 觀光據點分布 5-19
第五節 實質發展現況分析 5-21

第六章 發展定位與課題 6-1

第一節 發展定位 6-1
第二節 發展願景及構想 6-2
第三節 計畫區空間發展構想 6-4
第四節 課題與對策 6-6

第七章 檢討分析及變更計畫 7-1

第一節 檢討分析與發展預測 7-1
第二節 變更內容 7-15

第八章 檢討後計畫 8-1
第一節 計畫範圍及面積 8-1
第二節 計畫範圍及面積 8-1
第三節 計畫人口及密度 8-1
第四節 土地使用計畫 8-1
第五節 公共設施計畫 8-5
第六節 交通系統計畫 8-11
第七節 生態都市發展策略 8-14
第八節 都市防災計畫 8-15
第九節 其他應表明及後續辦理事項 8-20
第九章 事業及財務計畫 9-1
第一節 事業及財務計畫 9-1
附件一 內政部都市計畫委員會第 946 次會議紀錄 附件一-1
附件二 內政部都市計畫委員會第 961 次會議紀錄 附件二-1
附件三 變十一案 73 年地籍分割成果圖 附件三-1
附件四 107 年 9 月 19 日機關協調會議記錄..... 附件四-1
附件五 變七案臺南市文化資產管理處同意文件 附件五-1

表　　目　　錄

表 2-1 發布實施歷程表..... 2-1
表 2-2 現行土地使用計畫面積表..... 2-5
表 2-3 現行公共設施用地面積明細表..... 2-6
表 2-4 現行附帶條件規定檢討表..... 2-9
表 2-5 現行道路用地明細表..... 2-12
表 2-6 防(救)災據點計畫準則及建議表..... 2-15
表 3-1 重製作業參據資料綜理表..... 3-2
表 3-2 重製疑義決議綜理表..... 3-4
表 3-3 重製前後土地使用計畫面積一覽表..... 3-13
表 3-4 重製前後公共設施用地明細表..... 3-15
表 4-1 善化鄰近都市計畫概況..... 4-7
表 5-1 臺灣南區氣象站-臺南 94 年～103 年氣象統計表 5-2
表 5-2 善化都市計畫區所在里別及各里聚落在都市計畫區內密
集比例表..... 5-10
表 5-3 善化都市計畫區與善化區人口統計資料表..... 5-11
表 5-4 民國 108 年善化區人口組成表..... 5-11
表 5-5 善化耕地面積統計..... 5-13
表 5-6 善化區一級產業成長率分析表..... 5-14
表 5-7 臺南市與善化區二級產業場所單位與員工人數概況表.. 5-14
表 5-8 善化區民國 105 年二級產業場所單位經營概況表..... 5-15
表 5-9 臺南市與善化區三級產業場所單位與員工人數概況表.. 5-16
表 5-10 民國 105 年善化區三級產業經營概況表..... 5-17
表 5-11 民國 95 年、100 年善化區二、三級產業區位商數分析表
..... 5-18
表 5-12 土地使用現況統計表..... 5-23
表 5-13 善化區主要道路交通量表..... 5-27
表 5-14 服務水準等級之劃分標準..... 5-27

表 5-15 善化區主要道路系統服務水準分析表..... 5-27
表 5-16 公共設施開闢情形概況表..... 5-38
表 7-1 善化都市計畫區與善化區人口統計資料表..... 7-1
表 7-2 善化都市計畫區所在里別及各里聚落在都市計畫區內密
集比例表..... 7-2
表 7-3 計畫區 115 年人口預測模式比較分析表..... 7-3
表 7-4 公共設施用地需求推估表..... 7-11
表 7-5 本次通盤檢討公共設施用地處理情形綜理表..... 7-12
表 7-6 變更內容綜理表..... 7-15
表 7-7 變更面積增減統計表..... 7-21
表 8-1 通盤檢討前後土地使用面積對照表..... 8-3
表 8-2 檢討後公共設施用地明細表..... 8-8
表 8-3 檢討後善化都市計畫道路用地明細表..... 8-12
表 8-4 防災系統指定表..... 8-18
表 9-1 公共設施用地取得及經費一覽表..... 9-1

圖　　目　　錄

圖 1-1 臺南市善化區里界示意圖..... 1-2
圖 1-2 善化周邊都市計畫分布圖..... 1-3
圖 2-1 現行都市計畫圖..... 2-8
圖 2-2 現行附帶條件位置分布圖..... 2-10
圖 2-3 現行都市防災規劃示意圖..... 2-17
圖 3-1 重製疑義會議決議「納入通盤檢討研議」位置示意圖.. 3-11
圖 4-1 都會區發展地區發展構想示意圖..... 4-6
圖 4-2 鄰近都市計畫示意圖..... 4-7
圖 5-1 大洲排水治理計畫位置圖..... 5-3
圖 5-2 安定排水集水區位置圖..... 5-4
圖 5-3 善化都市計畫區與溪尾排水集水區範圍相關位置圖..... 5-5
圖 5-4 水質水量敏感地分布圖..... 5-7
圖 5-5 地下水補注敏感地分布圖..... 5-7
圖 5-6 淹水潛勢分布圖..... 5-7
圖 5-7 地質災害敏感地分布圖..... 5-8
圖 5-8 臺灣地區活斷層..... 5-8
圖 5-9 臺南市善化區災害潛勢分析圖..... 5-9
圖 5-10 善化區名勝觀光據點分布示意圖..... 5-20
圖 5-11 土地使用調查示意圖..... 5-22
圖 5-12 善化區公路系統示意圖..... 5-26
圖 5-13 善化車站之西部幹線示意圖..... 5-28
圖 5-14 臺南地區客運系統示意圖..... 5-29
圖 5-15 善化地區客運系統示意圖..... 5-30
圖 5-16 區內既成道路示意圖..... 5-31
圖 5-17 公共設施開闢情形示意圖..... 5-41
圖 5-18 公私有土地分布示意圖..... 5-42
圖 5-19 汙水下水道規劃示意圖..... 5-43

圖 5-20 區內社區照顧關懷據點示意圖..... 5-43
圖 6-1 善化區構想示意圖..... 6-3
圖 6-2 構想示意圖..... 6-5
圖 7-1 變更位置示意圖..... 7-20
圖 7-2 核定編號四變更示意圖..... 7-23
圖 7-3 核定編號五變更示意圖..... 7-23
圖 7-4 核定編號六變更示意圖..... 7-24
圖 7-5 核定編號七變更示意圖..... 7-25
圖 7-6 核定編號八變更示意圖..... 7-25
圖 7-7 核定編號九變更示意圖..... 7-26
圖 7-8 核定編號十變更示意圖..... 7-26
圖 7-9 核定編號十一變更示意圖..... 7-27
圖 7-10 核定編號十二變更示意圖..... 7-28
圖 7-11 核定編號十三變更示意圖..... 7-28
圖 7-12 核定編號十四變更示意圖..... 7-29
圖 7-13 核定編號十五變更示意圖..... 7-29
圖 7-14 核定編號十六變更示意圖..... 7-30
圖 8-1 檢討後土地使用示意圖..... 8-4
圖 8-2 防（救）災示意圖..... 8-19
圖 8-3 審竣未核定案件位置示意圖..... 8-21
圖 8-4 納入後續辦理事項之陳情位置示意圖..... 8-23

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與目的

善化都市計畫自45年11月6日公告實施，其後71年7月15日第一次通盤檢討(含擴大都市計畫)、79年12月15日第一期公共設施保留地專案通檢、82年6月12日第二次通盤檢討、95年2月17日第三次通盤檢討迄今已屆滿10年，由於都市為動態發展進程，隨著社會、經濟及實質發展之變遷，都市計畫應配合做適度之調整，修正其不合實際發展狀況之處，並檢討未來發展實施方針，在此目的下，乃依據「都市計畫法」第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條，辦理善化都市計畫第四次通盤檢討。

善化都市計畫基本圖已年代久遠，地形、地物隨都市發展已多所變遷，實不符現況發展需求，爰配合原臺南縣政府於民國100年完成之航空測量圖進行地形修測及計畫圖重製作業。另「善化都市計畫」原擬定機關為善化鎮公所，99年12月25日臺南縣市合併升格為直轄市後，因應組織調整，其擬定機關依法變更為臺南市政府。

此外，現行善化都市計畫為主要計畫與細部計畫合併辦理，因縣市合併後，善化都市計畫係屬市鎮計畫，依規定細部計畫應由臺南市政府核定實施，藉辦理善化都市計畫第四次通盤檢討之際，依都市計畫法第22條規定，將善化都市計畫之土地使用分區管制要點予以抽離，明確區別主要計畫及細部計畫內容，以落實計畫的分層管理，提升計畫執行效率。

綜上，本次通盤檢討主要目的如下：

一、配合都市計畫圖重製成果，進行通盤檢討作業，俟完成檢討法定程序後，以新製之都市計畫圖取而代之。

二、依據地方使用需求及公共設施開闢計畫，檢討公共設施保留地之劃設，並改善地區公共設施服務水準。

三、強化都市防災機能，建構安全都市。

第二節 法令依據

本通盤檢討作業乃依據都市計畫法第26條規定：「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展現況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。」

第三節 檢討範圍

本次通盤檢討範圍為善化都市計畫區，計畫範圍東起台一號省道東側之嘉南大圳南幹線，南達坐駕聚落南側第一條農路，西至往安定及胡厝寮道路交叉口起向西約415公尺處，北至嘉南大圳南幹線善化支線，現行都市計畫面積共計702.25公頃。

本計畫區位於臺南市善化區南側，涵蓋部分東關、西關、南關、北關、文昌、坐駕、文正、光文、小新九個里（詳圖1-1），主要集居地位於光文里、坐駕里、北關里、東關里，南側與台南科學工業園區特定區計畫相鄰，周邊都市計畫包含：大內區都市計畫、新市都市計畫、安定都市計畫及麻豆都市計畫。(詳圖1-2)。

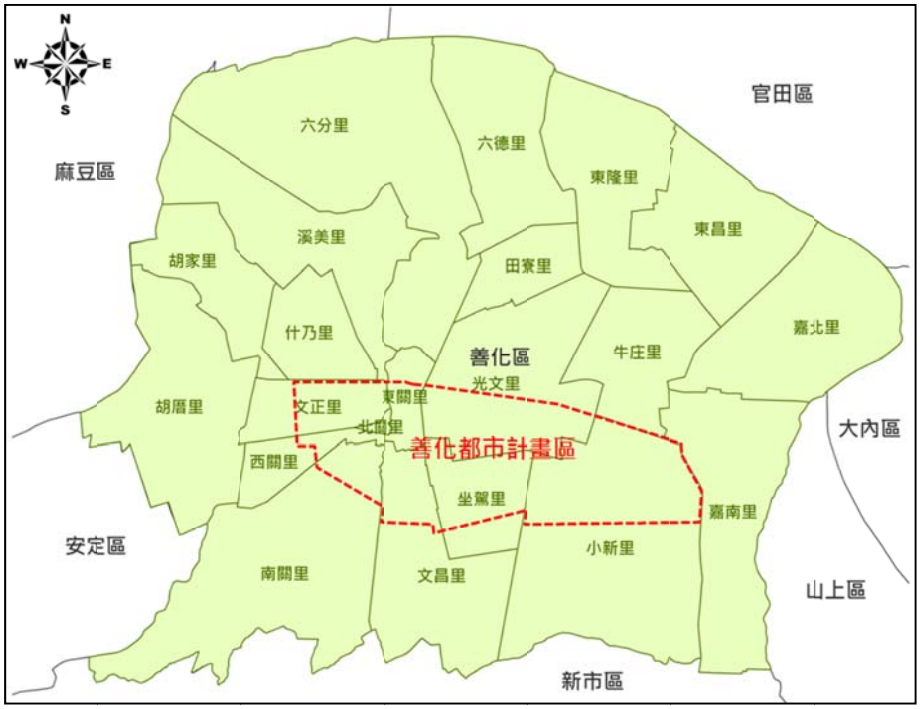


圖 1-1 臺南市善化區里界示意圖

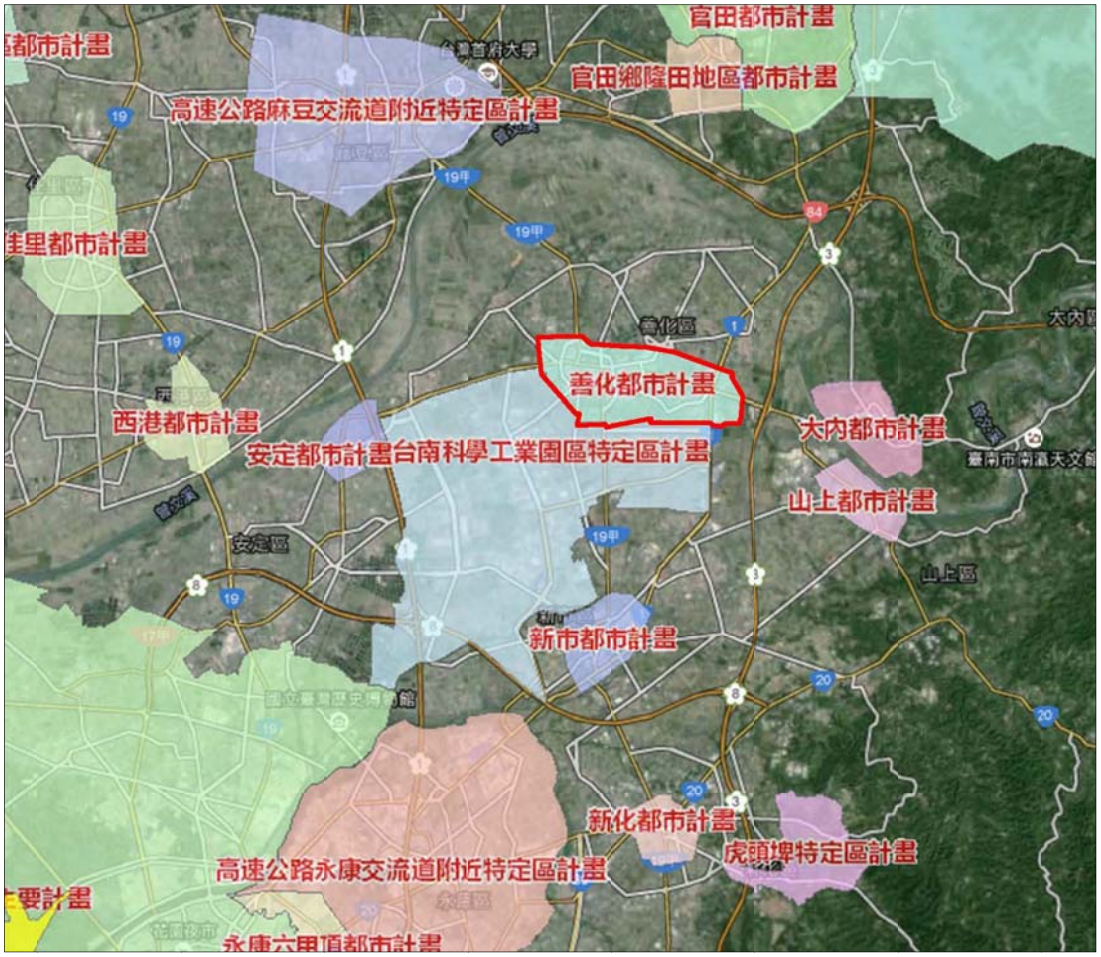


圖 1-2 善化周邊都市計畫分布圖

資料來源:內政部營建署城鄉發展分署網站

第二章　現行計畫概要

第一節 發布實施歷程

善化都市計畫於民國45年11月6日發布實施，並於民國79年12月15日辦理第一期公共設施保留地專案通盤檢討，民國82年6月12日辦理第二次通盤檢討，民國95年2月17日辦理第三次通盤檢討。

第三次通盤檢討後，共辦理個變案2案，專案通檢2案。(詳見表2-1)

表 2-1 發布實施歷程表

項次	類別	實施案名	發文日期與文號	實施日期
1	擬定	擬定善化都市計畫案	台內地字第 98922 號核定重新修正	45.11.6
2	擬定	核定臺南縣善化鎮都市計畫公共設施保留地檢討變更圖說案	0640225 府建都 15642 號	—
3	通盤檢討	變更及擴大善化都市計畫通盤檢討案	0710715 府建都 75293 號	—
4	通盤檢討	變更暨擴大善化都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)	0791213 府工都 155679 號	79.12.15
5	通盤檢討	變更及擴大善化都市計畫(第二次通盤檢討)案	0820611 府工都 79098 號	82.06.12
6	擬定	訂定善化都市計畫(土地使用分區管制要點)案	0900504 府城都 60748 號	90.05.09
7	通盤檢討	變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)案	0950214 府城都字第 0950023897A 號	95.02.17
8	個案變更	變更善化都市計畫（部分農業區、停車場用地為道路用地及部分鐵路用地為鐵路用地【兼供道路使用】）案	95.9.5 府城都字第 0950190513A 號	95.09.05
9	個案變更	變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)(變更內容綜理表新編號第五案：部分國民住宅專用區為住宅區)案	0970527 府城都字第 0970107054A 號	97.05.28
10	通盤檢討	變更善化都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案	0980106 府城都字第 0970293700A 號	98.01.06
11	通盤檢討	變更善化都市計畫（農業區土地使用管制要點專案通盤檢討）案。	府都規字第 1040909139A 號	104.9.29

資料來源：臺南市都市計畫書圖查詢系統

第二節 現行都市計畫概要

一、計畫年期

以民國100年為計畫目標年。

二、計畫人口及密度

計畫人口為25,000人，居住密度每公頃約145人。

三、土地使用計畫

（一）住宅區

以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為 3 個鄰里單元住宅區面積 153.23 公頃；其中計畫圖註明「附」字者，係「變更及擴大善化都市計畫(第一期公共設施保留地專案通盤檢討)」變更內容明細表第 2 案--變更「公二-一」、「公二-二」公園用地為附帶條件住宅區。

（二）國民住宅專用區

劃設國民住宅專用區 1 處，面積 1.97 公頃。

（三）商業區

共劃設社區中心商業區 1 處，鄰里中心商業區 3 處，合計面積 21.58 公頃。

（四）行政區

劃設行政區一處，面積 0.12 公頃，現供農田水利會工作站使用。

（五）第二種電信專用區

劃設第二種電信專用區一處，面積 0.15 公頃，現供中華電信股份有限公司使用。

（六）甲、乙種工業區

劃設工業區 11 處，面積共計 70.63 公頃。其中工四-一、工四-二及工六為甲種工業區，面積 31.32 公頃，其餘為乙種工業區，面積合計 39.31 公頃。

（七）零星工業區

劃設零星工業區一處，面積 0.28 公頃，供帆宣系統科技使用。

（八）農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，面積 338.71 公頃。

四、公共設施計畫

（一）機關用地

共劃設機關用地 7 處，其中機一為現有區公所及里辦公室等使用，機二供內政部入出國及移民署使用，機三供衛生所及民眾服務站使用，機五供郵局使用，機六供第三鄰里機關使用，機七供區公所清潔隊使用，機八供戶政事務所及消防分隊使用，面積合計 1.18 公頃。

（二）學校用地

1. 國小用地

共劃設國小用地 3 處，其中文(小)一為現有之善化國小，文(小)二為大成國小，文(小)三為小新國小，面積合計 8.73 公頃。

2. 國中用地

劃設國中用地 1 處，面積 2.51 公頃。

3. 高中用地

劃設高中用地 1 處，係現有之善化高中使用，面積 7.82 公頃。

（三）公園、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

劃設公園用地 2 處，面積 4.56 公頃，並劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 11 處，面積 2.20 公頃。

（四）運動場用地

劃設運動場用地 1 處，面積 4.10 公頃。

（五）零售市場用地

共劃設零售市場用地 4 處，面積合計 1.59 公頃。

（六）綠地

劃設綠地 1 處，面積 0.05 公頃。

（七）墓地

劃設墓地1處，面積1.31公頃。

（八）停車場及廣場兼停車場用地

共劃設停車場用地6處，面積合計1.13公頃。並於火車站前劃設廣場兼停車場用地1處，面積0.39 公頃。

（九）廣場用地

劃設廣場用地2處，面積0.24公頃。

（十）社教用地

劃設社教用地1處，面積0.93 公頃。

（十一）加油站用地

劃設加油站用地 1 處，面積0.10公頃。

（十二）變電所用地

劃設變電所用地1處，面積0.19 公頃。

（十三）鐵路用地

劃設鐵路用地2處，面積7.47公頃。

（十四）鐵路用地(兼供道路使用)

劃設鐵路(兼供道路使用)用地面積0.36公頃。

（十五）道路用地(兼供高速公路使用)

劃設道路(兼供高速公路使用)用地面積1.67公頃。

（十六）電路鐵塔用地

劃設電路鐵塔用地面積0.04公頃。

（十七）公共事業用地

劃設公用事業用地2處，分別供自來水公司善化服務所(目前已遷移)及台電公司善化服務所使用，面積合計0.13 公頃。

（十八）道路用地

劃設道路用地面積68.88公頃。

表 2-2 現行土地使用計畫面積表

項目		善化都市計畫（第三次盤檢討）面積(公頃)	三通後歷次個案變更增減面積（公頃）	現行都市計畫		
				面積（公頃）	佔計畫面積比例(%)	佔都市發展用地面積比例(%)
土地使用分區	住宅區	150.26	+2.97	153.23	21.82	42.30
	國宅專用區	4.94	-2.97	1.97	0.28	0.54
	商業區	21.58	-	21.58	3.07	5.96
	行政區	0.12	-	0.12	0.02	0.03
	第二種電信專用區	---	+0.15	0.15	0.02	0.04
	甲種工業區	31.32	-	31.32	4.46	8.65
	乙種工業區	39.31	-	39.31	5.60	10.85
	零星工業區	0.28	-	0.28	0.04	0.08
	農業區	338.71	-0.001	338.71	48.23	0.00
	小計	586.52	+0.149	586.67	83.54	42.30
公共設施用地	機關用地	1.33	-0.15	1.18	0.17	68.45
	國小用地	8.73	-	8.73	1.24	0.33
	國中用地	2.51	-	2.51	0.36	2.41
	高中用地	7.82	-	7.82	1.11	0.69
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	2.20	-	2.20	0.31	2.16
	公園用地	4.56	-	4.56	0.65	0.61
	運動場用地	4.10	-	4.10	0.58	1.26
	零售市場用地	1.59	-	1.59	0.23	1.13
	綠地	0.05	-	0.05	0.01	0.44
	墓地	1.31	-	1.31	0.19	0.01
	停車場用地	1.16	-0.032	1.13	0.16	0.00
	廣場兼停車場用地	0.39	-	0.39	0.06	0.31
	廣場用地	0.24	-	0.24	0.03	0.11
	社教用地	0.93	-	0.93	0.13	0.07
	加油站用地	0.10	-	0.10	0.01	0.26
	變電所	0.19	-	0.19	0.03	0.03
	鐵路用地	7.83	-0.364	7.47	1.06	0.05
	鐵路(兼供道路使用)	---	+0.364	0.36	0.05	2.06
	道路(兼供高速公路使用)	1.67	-	1.67	0.24	0.10
	電路鐵塔用地	0.04	-	0.04	0.01	0.46
	公用事業用地	0.13	-	0.13	0.02	0.01
	道路用地	68.85	+0.033	68.88	9.81	0.04
	小計	115.73	-0.149	115.58	16.46	19.02
合　　計		702.25	+0.00	702.25	-	100
都市發展用地		362.23	-	362.23	100	-

資料來源：變更善化都市計畫（第三次通盤檢討）案，民國95年2月17日；變更善化都市計畫（部分農業區、停車場用地為道路用地及部分鐵路用地為鐵路用地【兼供道路使用】）案，民國95年9月5日；變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)(變更內容綜理表新編號第五案：部分國民住宅專用區為住宅區)案，民國97年5月28日；變更善化都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案，民國98年1月6日。

註：1.都市發展用地不含農業區及墓地面積。

2.表內數據計算至小數點以下第三位四捨五入；表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表2-3 現行公共設施用地面積明細表

項目	編號	面積（公頃）	位置或說明
機關用地	機一	0.41	供區公所及里辦公處使用
	機二	0.10	供內政部入出國及移民署使用
	機三	0.10	供衛生所及民眾服務站使用
	機五	0.05	供郵局使用
	機六	0.18	供鄰里機關等使用
	機七	0.19	供清潔隊等使用
	機八	0.15	供戶政事務所及消防分隊使用
	小計	1.18	
學校用地	文(小)一	3.72	現有善化國小
	文(小)二	2.92	現有大成國小
	文(小)三	2.09	現有小新國小
	小計	8.73	
	文(中)	2.51	工六(成功啤酒廠)西側農業區內
	文(高)	7.82	現有善化高中
	合計	19.06	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)(一)-一	0.20	文(小)一(善化國小)西側
	公(兒)(一)-二	0.20	停一西側
	公(兒)(一)-三	0.20	五號與六號道路交叉口東南側住宅區內
	公(兒)(一)-四	0.20	IV—3 與 IV—20 號道路交叉口東南側
	公(兒)(二)-一	0.20	II—8 號道路西端南側
	公(兒)(二)-二	0.20	II—8 號與 IV—9 道路交叉口西南側
	公(兒)(二)-三	0.20	二號與三號道路交叉口東南側
	公(兒)(二)-四	0.20	IV—11 號與 IV—25 道路交叉口西北側
	公(兒)(二)-五	0.20	II—2 號道路東端北側住宅區內
	公(兒)(三)-一	0.20	市三東側住宅區內
	公(兒)(三)-二	0.20	文(小)三(小新國小)東南側住宅區內
	小計	2.20	
公園用地	公三	1.44	文(小)三(小新國小)北側
	公四	3.12	社教用地東側
	小計	4.56	
運動場用地	運	4.10	文(高)善化高中東側
零售市場用地	市一--一	0.25	機五(郵局)西側
	市一-二	0.33	機五(郵局)南側現有市場
	市二	0.85	停二西側現有市場
	市三	0.16	機六東側
	小計	1.59	
綠地	綠	0.05	位於 II—3 號與 IV—3 號道路斜交之三角綠地

項目	編號	面積(公頃)	位置或說明
墓地	墓	1.31	現有墓地，三號道路邊
停車場用地	停一	0.33	公(一)—二東側
	停二	0.20	市二東側
	停三	0.14	機六東側
	停四	0.03	火車站前廣(停)一北側
	停五	0.15	火車站前廣(停)一南側
	停六	0.28	火車站南側、II—5 號道路東側
	小計	1.13	
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.39	位於火車站前
廣場用地	廣一	0.20	位於市一～一南側
	廣二	0.04	位於廣(停)一西側
	小計	0.24	
社教用地	社	0.93	墓地西側、文(小)一東側
加油站用地	油	0.10	現有加油站，位於機二(內政部入出國及移民署)西北側
變電所用地	變	0.19	現有變電所、位於善化高中東北側
鐵路用地	鐵路	7.47	現有縱貫鐵路及車站附近及台糖鐵路
	鐵路(兼供道路使用)	0.36	現有縱貫鐵路西側
	小計	7.83	
電路鐵塔用地	塔	0.04	位於善化高中南側
公用事業用地	公用(一)	0.02	自來水公司善化服務所(已遷移)
	公用(二)	0.11	供台灣電力公司善化服務所使用
	小計	0.13	
道路	道路	68.88	--
	道路(兼供高速公路使用)	1.67	--

註：表內數據計算至小數點以下第三位四捨五入；表內面積以依據核定圖實地分割測量面積為準。

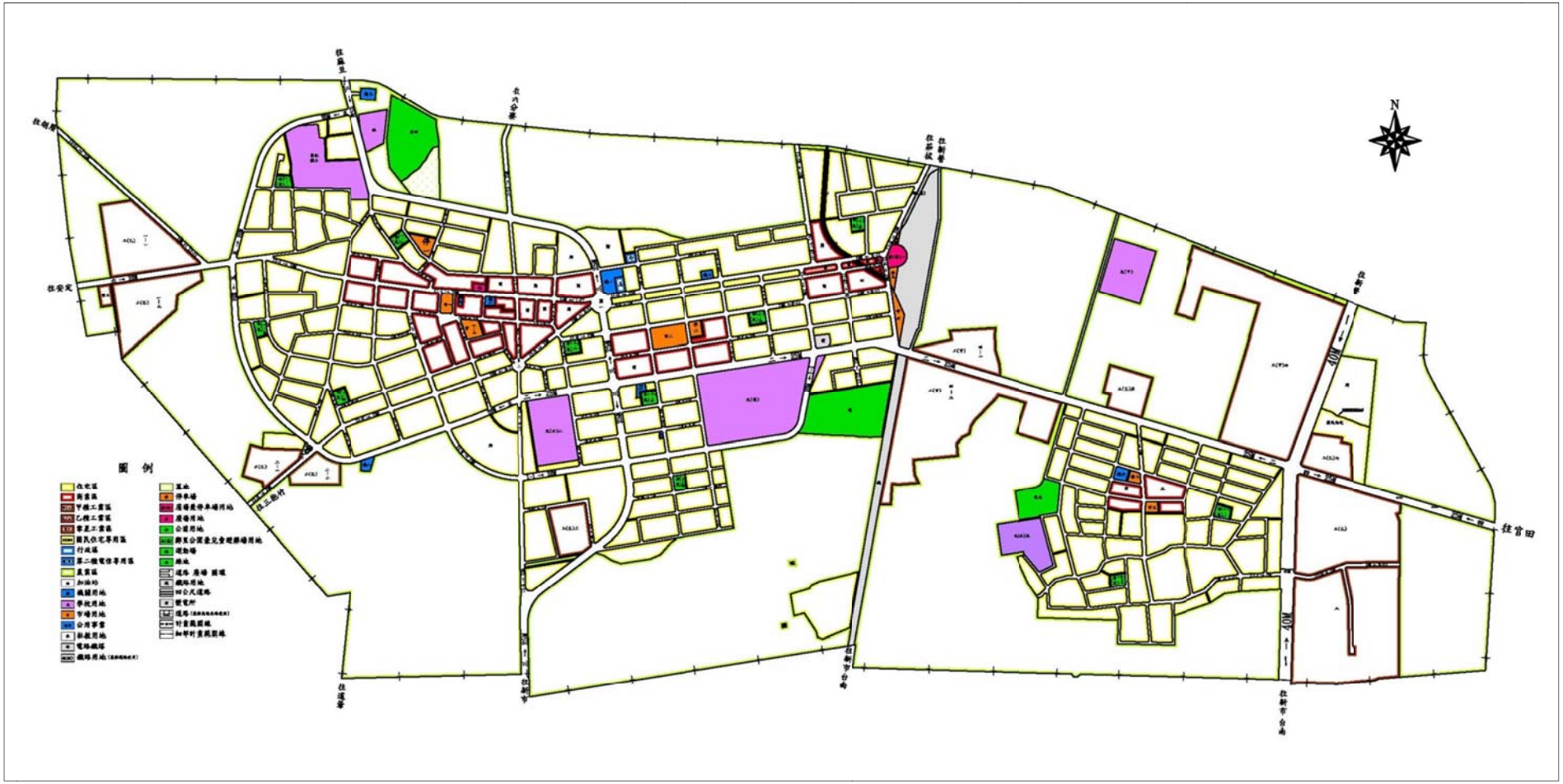

N
圖 例
住宅區
商業區
甲種工業區
乙種工業區
零星工業區
國民住宅專用區
行政區
第二機電住宅用區
農業區
加油站
廟宇用地
學校用地
市場用地
公用事業
郵政用地
電塔機塔
機場用地
墓地
停車場
廣場兼停車場用地
廣場用地
公園用地
游憩公園兼兒童遊樂場用地
遊動場
綠地
道路 廣場 圓環
鐵路用地
40M公尺道路
變電所
道路
計畫鐵路
如野村重劃區線
往安定
往三叉路
往溪墘
往新市分局
往新市
往官田

圖 2-1 現行都市計畫圖

五、附帶條件

經清查現行計畫有 3 處附帶條件，3 處皆已完成附帶條件。原附帶規定詳見表 2-4，分布位置詳圖 2-2：

表 2-4 現行附帶條件規定檢討表

編號	變更內容		位置	面積（公頃）	附帶條件規定	執行情形(案名)
	原計畫	新計畫				
1	公園用地（公一）	住宅區	文(小)二西側之住宅區	2.76	應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	已完成。 擬定善化都市計畫(原「公一」公園用地變更為住宅區)細部計畫案說明書(91 年 7 月)
2	公園用地（公二-一、公二-二）	住宅區	機(一)北側、西北側	2.44	應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	已完成。 擬定善化都市計畫(原「公二-一、公二-二公園用地變更為住宅區」)細部計畫案說明書(96 年 1 月)
3	國民住宅專用區	住宅區	台一號省道東側、178 縣道北側	2.97	1. 應另行擬定細部計畫，劃設至少10%土地為公共設施用地，採整體開發方式辦理，公共設施用地應無償登記為地方政府所有。 2. 建築基地應經都市設計審議委員會審議通過後，始得核發建照。 3. 建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。	已完成。 擬定善化都市計畫區(部分國民住宅區變更為住宅區)細部計畫書(97 年 5 月)

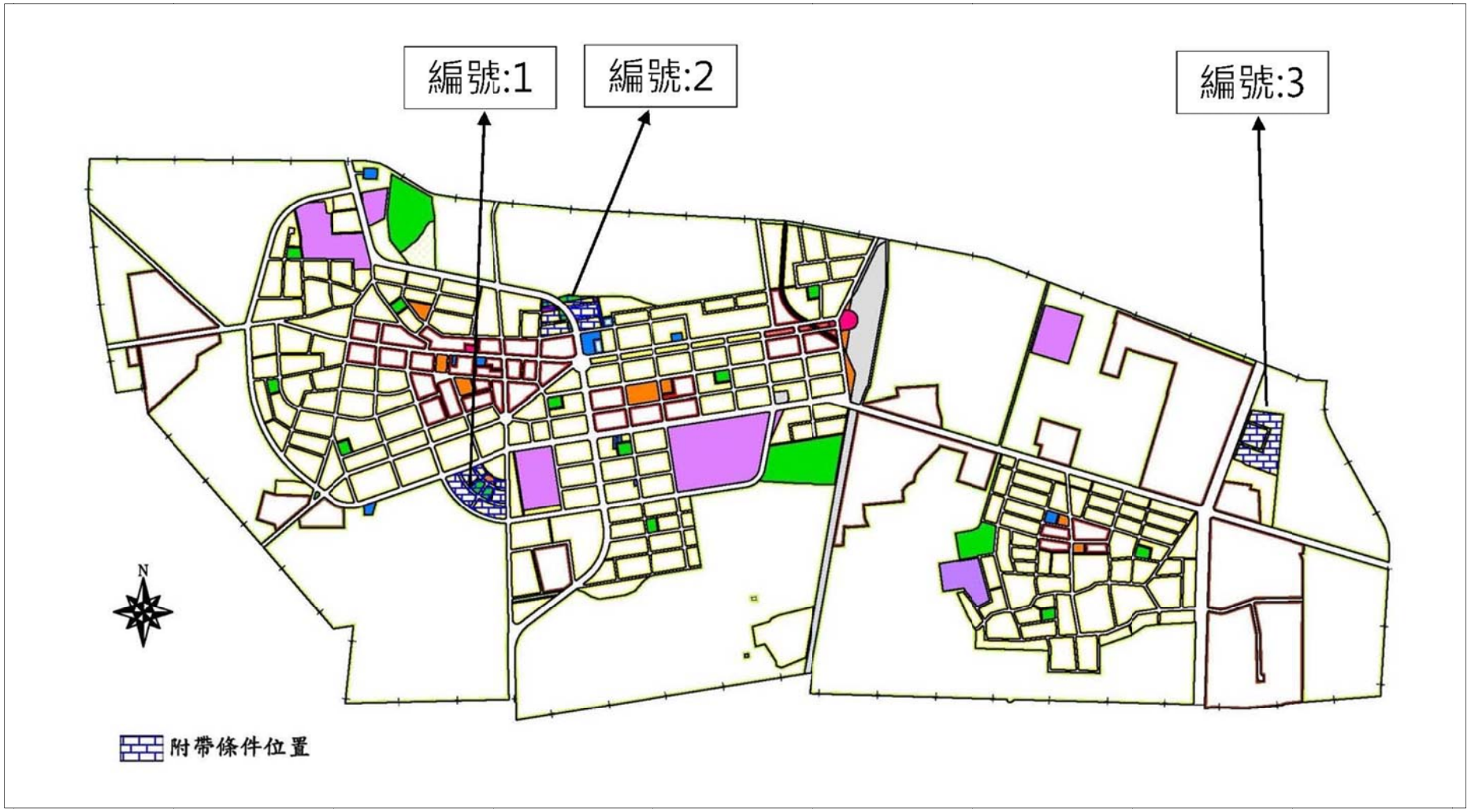


圖 2-2 現行附帶條件位置分布圖

六、交通系統計畫

(一)聯外道路

1.一號道路(台一號省道)為本計畫區之主要聯外道路，南往台南市區，北通新營區，計畫寬度40公尺。

2.三號道路為本計畫區南北間之幹道，為南北向往麻豆交流道，向南通往新市區之主要聯外道路，計畫寬度25公尺。

3.四號道路為本計畫區向東通往山上區之主要聯外道路並兼供高速公路使用，計畫寬度25公尺。

4.六號道路為本計畫區向西通往安定區之主要聯外道路,計畫寬度20公尺。

5.II－3號道路為本計畫區向西南通往三抱竹之次要聯外道路，計畫寬度15公尺。

6.II－4號道路為本計畫區向北通往茄拔之次要聯外道路，計畫寬度15公尺。

7.II－10號道路為本計畫區向北通往六分寮之次要聯外道路，計畫寬度15公尺。

8.II－11號道路為本計畫區向西北通往胡厝之次要聯外道路，計畫寬度15公尺。

(二)區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為 25 公尺、20 公尺、15 公尺、12 公尺、11 公尺、10 公尺、8 公尺、7 公尺，另為方便行人，酌設 4 公尺寬之人行步道。

表 2-5 現行道路用地明細表

編號	起迄點	寬度（公尺）	長度（公尺）	備註
一	自北側計畫範圍線至南側計畫範圍線	40 (中段 45)	1,274	主要聯外道路（台一號省道）
二	西自 II—6 號道路東至一號道路	25	2,581	區內主要道路
三	自北側計畫範圍線至南側計畫範圍線	25	2,586	主要聯外道路
四	西自一號道路東至計畫範圍線	25	670	主要聯外道路
五	北自三號道路南至 II—6 道路	20	2,175	區內主要道路
六	東自五號道路西至計畫範圍線	20	505	主要聯外道路
I—1	西自 II—6 號道路東至二號道路	20	1,166	區內主要道路
II—1	五號道路至圓一	15	1,176	區內主要道路
II—2	圓一至火車站前廣(停)一	15	900	區內主要道路
II—3	自圓一至西南側計畫範圍線	15	1,272	次要聯外道路
II—4	自火車站前廣(停)一至北側計畫範圍線	15	336	次要聯外道路
II—5	自火車站前廣(停)一至二號道路	15	261	區內主要道路
II—6	北自 II—1 號道路南至三號道路	15	900	區內主要道路
II—7	自 II—2 號道路南至二號道路	15	264	區內主要道路
II—8	IV—13 號道路至 II—5 號道路	15	1,070	區內主要道路
II—9	II—1 號道路南至 II—6 號道路	15	748	區內主要道路
II—10	自三號道路至北側計畫範圍線	15	297	次要聯外道路
II—11	自六號道路至西北側計畫範圍線	15	647	次要聯外道路
II—12	自 IV—5 道路向南至運動場	15	350	區內次要道路
II—13	自 II—2 道路向北至計畫範圍線	15	390	區內次要道路
III—1	自一號道路至二號道路	12	995	區內次要道路
III—2	自一號道路向東至工業區邊緣	12	350	區內次要道路
IV—1	自 II—1 號道路至三號道路	11	235	區內次要道路
IV—2	自 II—1 號道路至三號道路	11	390	區內次要道路
IV—3	自 II—3 號道路向北至 IV—2 號道路	11	795	區內次要道路
IV—4	自 IV—16 號道路至 IV—10 號道路	11	634	區內次要道路
IV—5	自火車站前廣(停)一至圓一	11	904	區內次要道路
IV—6	自 II—5 號道路至圓二	11	1,220	區內次要道路
IV—7	自 IV—11 號道路至 IV—13 號道路	11	380	區內次要道路
IV—8	自 IV—11 號道路至 IV—13 號道路	11	380	區內次要道路

編號	起迄點	寬度（公尺）	長度（公尺）	備註
IV—9	自 II—2 號道路至二號道路	11	227	區內次要道路
IV—10	自 IV—4 號道路東端至二號道路	11	307	區內次要道路
IV—11	自 IV—4 號道路至原計畫範圍線	11	806	區內次要道路
IV—12	自 IV—4 號道路至 I—1 號道路	11	520	區內次要道路
IV—13	自 I—1 號道路至 II—3 號道路	11	409	區內次要道路
IV—14	自 IV—2 號道路至 IV—3 號道路	11	168	區內次要道路
IV—15	自 IV—3 號道路至廣一	11	304	區內次要道路
IV—16	自 II—3 號道路至廣一	11	315	區內次要道路
IV—17	自 II—9 號道路至 IV—3 號道路	11	245	區內次要道路
IV—18	自廣一南側七公尺道路至 II—1 號道路	11	780	區內次要道路
IV—19	自圓二至 IV—20 號道路	11	611	區內次要道路
IV—20	自五號道路至 IV—3 號道路	11	235	區內次要道路
IV—21	自五號道路至廣一	11	282	區內次要道路
IV—22	自五號道路至 IV—14 號道路	11	542	區內次要道路
IV—23	自 IV—2 號道路至三號道路	11	227	區內次要道路
IV—24	自 II—6 號道路至三號道路	11	354	區內次要道路
IV—25	自號道路東至住宅區邊緣	11	302	區內次要道路
未編號	註明寬度者	10,7		出入道路
未編號	未註明寬度者	8		出入道路
人行步道	—	4		
圓一	位於機一南側			直徑 70 公尺
圓 二	位於 II—3 號道路至 II—6 號道路交叉口			直徑 50 公尺

七、都市防災計畫

依行政院 2391 次院會「災害防救方案」決議內涵暨民國 88 年 12 月修訂之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條之規定，為加強都市防災規劃，應將都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶事項納入都市計畫配合辦理。爰此，本計畫之防災系統重點，著重在防(救)災據點及防(救)災路線兩方面，分別說明如下(參圖 2-3:

(一)防(救)災據點

本計畫區之防災避難地區(或據點)係利用學校、公園、公(兒)、停車場、廣(停)、綠地、道路等屬開放性空間之公共設施用地及農業區，兼作防災避難場所和緊急疏散地區使用。

1.防(救)災避難場所

(1)臨時避難場所

考量因空間阻隔或緊急事故之急迫時效性，供作暫時性避難空間使用；指定之用地為計畫區內之學校、公園、公(兒)、停車場、廣(停)、綠地等具外部開放空間之公共設施，提供數量多而分散的容納場所空間。

(2)中長期收容所

除因應前項空間阻隔或緊急事故之急迫時效性，供作暫時性避難空間使用外，可提供較完善之設施和庇護場所，平時存放救災設施及物資，災害發生後供安置災民使用；指定之用地為計畫區內之國民小學、國民中學、高中、運動場及公園用地。

(3)其他

包括各項機能之救災據點，說明如下：

①於鎮公所設置救災指揮中心，配合消防資源的運用，包括儲備消防器材、水源等，供作因應緊急用途使用。

②設置警察據點，配合社區鄰里之空間單元，進行情報資訊蒐集及災後秩序之維持。

③設置防災救護隊，以容納擴編後救災救護人員之進駐，並提供防(救)災必要的設施及設備使用。

2.防(救)災避難設施

有關防(救)災避難設施，詳下表：

表 2-6 防(救)災據點計畫準則及建議表

種類	防(救)災必要設施及設備	防(救)災據點
臨時避難場所	1. 各鄰里單元內之情報資訊和電信設備。 2. 配合災害疏散所需之器材和場所。	國小、國中、公園、公(兒)、停車場、廣(停)、綠地、道路等具外部開放空間之功共設施及農業區
中長期收容所	除前項必要設備外，尚須緊急醫療器材、藥品，和提供緊急事故或災難時，必須之空間和民生物品	國小、國中、高中、公園用地
其他		衛生所、消防隊、分駐所和救災救護隊

(二)防(救)災路線

本計畫區之防(救)災路線主要係利用計畫道路劃設之，分述如下：

1.消防救災路線

本計畫之消防救災路線系統，主要針對火災及震災之防(救)災規劃設計，劃分為緊急救援輸送道路、救援輔助道路等，茲分別說明如下：

(1)緊急救援輸送道路

指定本計畫區一號(台 1，寬 40、45 公尺)、二號(縣 178，寬 25 公尺)、三號(寬 25 公尺)、四號(縣 178，寬 25 公尺)、五號(寬 20 公尺)、六號(寬 20 公尺)為緊急救援輸送道路，這些道路為本計畫區內之主要聯外道路，除寬度考量外並因其貫穿本計畫區，故指定為區內緊急救援輸送道路。

(2)救援輔助道路

指定本計畫區 11、12、15 公尺寬計畫道路為救援輔助道路，主要擔負消防及運送救援物資之機能。

2.避難逃生動線

除上述指定為消防救災路線使用之計畫道路外，其餘區內次要、出入道路、四公尺人行步道指定為避難逃生路線，作為輔助性路徑，以連接消防救災路線與防(救)災據點。

3.火災延燒防止地帶

本計畫區利用農業區、運動場、綠地、公園、停車場及計畫道路作為火災延燒防止地帶，結合聯外之道路，於緊急危難時提供防災避難疏散之場所，兼具火災延燒防止隔離功用。

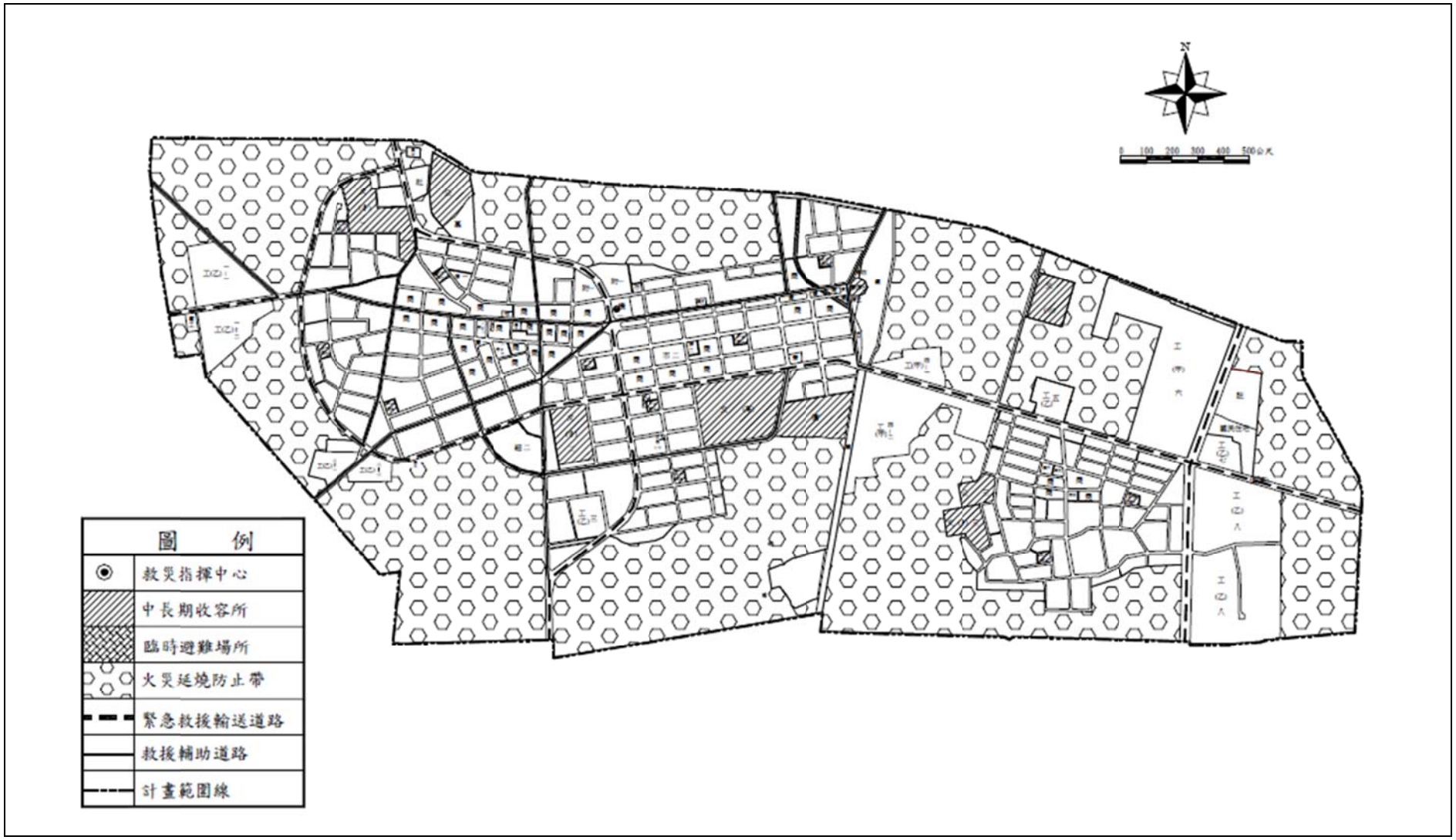


圖 2-3 現行都市防災規劃示意圖

八、分期分區發展計畫

本計畫係屬市鎮計畫，為使計畫能循序發展，乃配合實際發展趨勢及地方財力負擔訂定分期分區發展計畫。

(一)實施發展分區之範圍：包括住宅區、國民住宅專用區、商業區、工業區、行政區及公共設施等都市發展用地。

(二)劃分種類與原則

1. 第一期(已發展地區)：就符合平均地權條例施行細則有關公共設施完竣地區規定，且建築用地使用率已達80%以上之地區劃定之。
2. 第二期(優先發展區)：依據人口計畫，未來十年之人口成長推計及計畫人口密度計算所需發展面積。選擇發展潛力較高地區或要實施市地重劃地區劃設之。

九、土地使用分區管制計畫

為促進本計畫區土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質，修訂土地使用分區管制要點如下:

(一)本要點依都市計畫法第二十二條暨同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

(二)住宅區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十；如建蔽率未大於百分之五十時，則容積率不得大於百分之二百。

(三)國宅專用區建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。

(四)商業區建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三百。

(五)乙種工業區、甲種工業區及零星工業區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百一十。

(五-1)農業區之建築物及土地使用依都市計畫法臺南市施行細則規定辦理，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。

(六)行政區建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

(七)機關用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

(八)零售市場用地建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二百四十。

(九)國中、國小學校用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百五十。

(十)高中學校用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百。

(十一)加油站用地建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。

(十二)變電所用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

(十三)公用事業用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

(十四)社教用地建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之二百五十。

(十五)建築線退縮規定

1. 於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、○○○平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	自道路境界線至少退縮五公尺建築。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區		
工業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築,如有設置圍牆之必要者,圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
公共設施用地及公用事業設施	自道路境界線至少退縮五公尺建築,如有設置圍牆之必要者,圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台南縣土地使

用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

2.前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

分區及用地別	退縮建築規定	備註
住宅區	申請建築基地面積達一、五〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。
商業區	申請建築基地面積達一、〇〇〇平方公尺者，應自道路境界線至少退縮四公尺建築，或依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如屬角地，得擇一面臨道路退縮建築。

(十六)停車空間劃設標準

1.於實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一、〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其住宅區、商業區之停車空間應依下表規定辦理但基地情形特殊經提報台南縣都市設計審議委員會審議同意者，從其規定。

總樓地板面積	停車位設置標準
一五〇平方公尺以下(含一五〇平方公尺)	免設停車位
超過一五〇平方公尺至二五〇平方公尺	設置一部
超過二五〇平方公尺至四〇〇平方公尺	設置二部
超過四〇〇平方公尺至五五〇平方公尺	設置三部
以下類推	

前項所稱區段徵收或市地重劃尚未配地之地區，係指「台南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」發布實施日之前尚未開始進行土地分配作業之地區。

2.前項以外地區依建築技術規則規定辦理。

(十七)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

1.私人捐贈或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、

老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(十八)建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

(十九)本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他有關法令規定。

十、事業及財務計畫

依據變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)之事業及財務計畫內容，本計畫區內公共設施用地應以徵收方式取得，尚未取得之公共設施用地；惟考量政府財政及民眾權益，公共設施保留地之取得與興闢得依「都市計畫私有公共設施留地與公有非公用土地交換辦法」或依「獎勵投資辦理都市計畫公共設施辦法」相關規定辦理。

第三章 都市計畫圖重製

第一節 重製作業依據與方法

一、展繪參據資料

（一）重製作業相關參據資料包括都市計畫圖、都市計畫樁位成果資料、地籍圖及地形圖等4類，各類參據資料內容詳表3-1。

（二）參據資料之處理

1. 本都市計畫圖(膠片圖)比例尺為1/3000，以掃描機(scanner)數化為數值影像圖檔後，再以AutoCAD電腦軟體製作電子圖檔。
2. 重製計畫圖之控制系統係以TWD97坐標系統為準，樁位成果資料及地籍圖不屬TWD97坐標系統者，利用四參數法轉換套合為TWD97坐標系統之圖資。
3. 以臺南市政府提供之地籍圖為套繪依據。
4. 地形圖係民國100年完成之新測數值地形圖

二、展繪作業方法

(一)依「都市計畫圖重製作業要點」第七點規定，根據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁址，並參酌歷次通盤檢討及個案變更書圖、地籍圖、配合實地現況情形，將現行都市計畫圖展繪於比例尺1/1000之新測地形圖。

(二)列印以依樁位成果資料展繪之樁位展繪線圖(比例尺1/3000)，與現行計畫圖進行比對，作為重製疑義之輔助判讀辨識。

(三)重製疑義依「都市計畫圖重製作業要點」規定，將現行都市計畫圖展繪線、涉及重製疑義部分之樁位展繪線與地籍展繪線展繪於新測地形圖，製作重製計畫草圖，並彙整成重製疑義說明資料，召開重製疑義研商會議研議。

(四)本案爾後於辦理通盤檢討作業時，如有發現因展繪遺漏需配合修正者，應一併再提重製疑義研商會議處理。

三、展繪參據資料

表 3-1 重製作業參據資料綜理表

項目		資料名稱	備註
都市計畫圖	通盤檢討	變更及擴大善化都市計畫(第二次通盤檢討)案	82 年 比例尺 1/3000，計畫紙圖
		變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)都市計畫圖	95 年 比例尺 1/3000，計畫紙圖
	個案變更	擬定善化都市計畫怡華三福工商綜合區細部計畫都市計畫圖	89 年 比例尺 1/3000，掃描圖
		變更善化都市計畫(部分農業區、停車場用地為道路用地及部分鐵路用地為鐵路用地【兼供道路使用】)都市計畫圖	95 年 比例尺 1/3000，計畫紙圖
		擬定善化都市計畫（原『公二-一、公二-二』公園用地變更為住宅區）細部計畫都市計畫圖	96 年 比例尺 1/3000，計畫紙圖
		變更善化都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）都市計畫圖。	98 年 比例尺 1/3000，計畫紙圖
都市計畫樁位成果		擴大善化都市計畫樁位圖	比例尺 1/3000，地籍座標
		善化鎮地籍圖重測區域內都市計畫樁	民國 77 年 比例尺 1/3000，TWD67 座標系統
		善化都市計畫內善化國小附近樁位修測	96 年 比例尺 1/3000，TWD67 座標系統
		96 年圖解數化地籍圖整合建置，都市計畫樁位清理補建案(小新營地區)	96 年 比例尺 1/1000，TWD97 座標系統
		擬定善化都市計畫(原公 2-1、公 2-2 公園用地變更為住宅區)細部計畫樁位	96 年 比例尺 1/1000，TWD97 座標系統
		100 年度地籍圖重測區都市計畫樁位清理、補建及恢復案	100 年 比例尺 1/3000、1/1000，TWD97 座標系統
		101 年度地籍圖重測區都市計畫樁位清理、補建及恢復案	101 年 比例尺 1/3000，TWD97 座標系統
		101 年度地籍圖重測區都市計畫樁位清理、補建及恢復案(台南工業園區特定計畫部分)樁位圖	101 年 比例尺 1/3000，TWD97 座標系統
地籍資料		善化、曾文、北子店、茄拔、小新營等地段	比例尺 1/3000，TWD67 座標系統 圖解數化地區
		善成、善駕、善中、善文、善昌、善南、善西等地段	比例尺 1/3000，TWD67 座標系統

項目	資料名稱	備註
		數值重測地區
	坐駕、善進、善新、慶安、文正、光華、光文、大成、圳西等地段	比例尺 1/3000，TWD97 座標系統 數值重測地區
地形圖	臺南縣 100 年度 1/1000 數值地形圖測製計畫	比例尺 1/1000，TWD97 座標系統

第二節 作業辦理過程

一、民國102年3月完成現行計畫初步展繪作業後，經102年3月27日、5月30日、8月22日召開三次重製疑義研商會議（詳見表3-2），邀集相關單位共商處理方案並作成結論，依研商結論完成展繪比例尺1/3000都市計畫基本圖。

二、本次展重製作業成果，G類編號2配合重製疑義會議決議納入通盤檢討研議（詳圖3-1）。

表 3-2 重製疑義決議綜理表

類別	分類	編號	位置	問題內容	建議處理方式	決議
B類		現行計畫展繪線＝樁位展繪線≠地籍展繪線				
B1類	現行計畫展繪線＝樁位展繪線＝現況≠地籍展繪線（樁位展繪線未損及建物）	1	台一線與成功路交叉路口東南側瑩寶企業善化預拌混凝土廠東側樁位 C496 至 C499 旁道路用地	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，前兩者與地籍展繪線不相符。 2. 都市計畫圖展繪線及樁位展繪線皆展繪 10 公尺，地籍展繪線分割為 12 公尺。	1. 依都市計畫圖展繪線展繪。 2. 建議由地政單位依權責卓處。	依都市計畫圖展繪線展繪。
		2	臺一線與成功路交叉路口(樁位 C357-2 旁)道路截角	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線相符，前兩者與地籍展繪線不相符。 2. 都市計畫圖展繪線為弧形截角，地籍展繪線為直線截角。	1. 依都市計畫圖展繪線展繪。 2. 建議由地政單位依權責卓處。	依都市計畫圖展繪線展繪。
D類		現行計畫展繪線＝地籍展繪線≠樁位展繪線				
D1類	現行計畫展繪線＝地籍展繪	1	台一線與成功路 3 巷交叉口	1. 都市計畫圖展繪線與地籍展繪線相符，前兩者與樁位	1. 依都市計畫圖展繪線展繪。	依都市計畫圖展繪線展繪，並俟都市

類別	分類	編號	位置	問題內容	建議處理方式	決議
	線＝現況≠樁位展繪線（樁位展繪線損及建物）		南側(樁位C483 至C486間)道路用地	展繪線不相符，但與現況相符，現況未開闢。 2.都市計畫圖展繪線C484至C486間為8公尺道路，樁位展繪線為 4 公尺巷道，地籍展繪線分割8公尺。	2.建議由樁位管理單位依權責卓處。	計畫通盤檢討發布實施後,配合重新測釘樁位,且地政單位據以辦理逕為分割。
		2	成功路 3 巷公兒三一(樁位C393 至394 間)道路用地	1.都市計畫圖展繪線與地籍展繪線相符，前兩者與樁位展繪線不符，現況未開闢。 2.都市計畫圖展繪線道路由 C394-2 接C394，樁位展繪線道路由 C393 接C394，道路寬皆為8公尺。	1.依都市計畫圖展繪線展繪。 2.建議由樁位管理單位依權責卓處。	依都市計畫圖展繪線展繪。
E類		現行計畫展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線				
E1類	現行計畫展繪線≠地籍展繪線≠樁位展繪線，樁位展繪線=現況（樁位展繪線未損及建物）	1	台一線與成功路 3 巷交叉口東北側(樁位 C484旁)道路截角	1.都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆不相符。 2.都市計畫展繪線為特殊弧線截角，樁位展繪線為標準直線截角，地籍展繪線為圖解數化線。 3.現況未開闢。	1.依都市計畫圖展繪線展繪。 2.考量是否需參酌樁位展繪線或現況提列變更。	依樁位展繪線展繪。
		2	成功路 92 巷文中用地西側(樁位U6至U7	1.都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆不相符。	1.依都市計畫圖展繪線展繪。 2.考量是否需	依都市計畫圖展繪線展繪,並俟都市計畫通盤檢

類別	分類	編號	位置	問題內容	建議處理方式	決議
			間)學校用地分區界	2.都市計畫圖展繪線樁位U7至U8約140公尺，樁位展繪線為128.59公尺，地籍展繪線約 129.2公尺，地籍展繪線為圖解數化區。 3.現況未開闢。	參酌樁位展繪線或現況提列變更。	討發布實施後，配合重新測釘樁位，且地政單位據以辦理逕為分割。
		3	臺南善化火車站前中山路廣(停)一西側(樁位C540旁)道路截角	1.都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆不相符。 2.都市計畫圖展繪線為特殊截角，樁位展繪線為標準截角。 3.現況未開闢。	1.依都市計畫圖展繪線展繪。 2.考量是否需參酌樁位展繪線或現況提列變更。	依樁位展繪線展繪。
		4	中正路與建國路交叉路口(樁位C226至IP14間)道路截角	1.都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，但樁位展繪線與地籍展繪線相符，現況已開闢。 2.都市計畫圖展繪線為弧形特殊截角，樁位展繪線為直線標準截角，地籍展繪線為圖解區。	1.依都市計畫圖展繪線展繪。 2.考量是否需參酌現況提列變更。	依都市計畫圖展繪線展繪。
		5	中正路與建國路交叉路口(樁位C226至BC14間)道路用地	1.都市計畫圖展繪線、樁位展繪線、地籍展繪線三者皆不相符，都市計畫圖展繪線與現況相符。 2.道路西側路邊都市計畫圖展繪線由	1.依都市計畫圖展繪線展繪。 2.考量是否需參酌現況提列變更。	依都市計畫圖展繪線展繪。

類別	分類	編號	位置	問題內容	建議處理方式	決議
				C226 接 BC14，樁位展繪線由 C226 直線延伸 25 公尺邊線。		
F 類		現行計畫展繪線≠樁位展繪線＝地籍展繪線				
F1類	現行計畫展繪線≠樁位展繪線＝地籍展繪線＝現況（樁位展繪線未損及建物）	1	臺南善化火車站前光文路廣(停)一北側(樁位C531旁)道路截角	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，但樁位展繪線與地籍展繪線相符。 2. 都市計畫圖展繪線為弧線截角，樁位展繪線為直線截角。	1. 依都市計畫圖展繪線展繪。 2. 考量是否參酌樁位展繪線提列變更。	依樁位展繪線展繪。
		2	臺南善化火車站前西北側，公(兒)二一五西側道路(樁位C535旁)道路截角	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，但樁位展繪線與地籍展繪線相符，現況未開闢。 2. 都市計畫圖展繪線為特殊截角(東側為直線，西側為弧線)，樁位展繪線為標準直線截角。	1. 依都市計畫圖展繪線展繪。 2. 考量是否參酌樁位展繪線提列變更。	依樁位展繪線展繪。
		3	光文路與嘉南圳交叉口西側(樁位C529至C530間)道路用地	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，但樁位展繪線與地籍展繪線相符。 2. 樁位展繪線偏西側約 4 公尺。 3. 現況未開闢。	1. 依樁位展繪線展繪。 2. 考量是否參酌樁位展繪線提列變更。	依樁位展繪線展繪。
		4	自由路公兒一一三東側道路	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，但樁位展繪線	依樁位展繪線展繪。	為維護民眾合法權益，依樁位展繪線

類別	分類	編號	位置	問題內容	建議處理方式	決議
			(樁位 BC6 至 C51 間)道路用地	與地籍展繪線相符，現況已開闢。 2. 都市計畫圖展繪道路曲線較平緩，樁位展繪線較彎曲，地籍展繪線為圖解數化區。		認定為都市計畫展繪線展繪。
		5	公兒一四用地東北側，中華路(樁位 C46 至 C46-1 間)道路用地	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，但樁位展繪線與地籍展繪線相符、現況相符。 2. 樁位 C46 至 C46-1 間道路偏西側約 3 公尺。	依樁位展繪線展繪。	為維護民眾合法權益，依樁位展繪線認定為都市計畫展繪線展繪。
		6	停一用地東側及建國路西側(樁位C172 至 C185 間)道路用地	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線不符，但樁位展繪線與地籍展繪線相符，現況未開闢。 2. 樁位 C172 至 C185 道路南段偏西側約 5 公尺。	1. 依都市計畫圖展繪線展繪。 2. 考量是否參酌樁位展繪線提列變更。	依樁位展繪線展繪。
G 類		其他情形				
G 類	其他情形	1	臺一線與成功路交叉路口西北側(樁位 C363 至 R109 間)使用分區界	1. 都市計畫圖展繪線與樁位展繪線未測定，地籍展繪線為圖解數化區。 2. 現況未開闢。	1. 依都市計畫圖展繪線展繪。 2. 請管理單位依權責卓處。	依計畫書登載變更地號展繪。(善化北子店段 759、760、761、762、763、764、765、766、767、768、769、770、771、772、

類別	分類	編號	位置	問題內容	建議處理方式	決議
						773、815、816、817、818地號共19筆)
		2	中興路與中和路交叉口	1.樁位BC13至C42間南側「廣一」用地範圍。 2.都市計畫圖展繪線未著色，無樁位展繪線、地籍線未分割、未損及現況。	1.依原計畫圖展繪線展繪。 2.請管理單位依權責卓處。	1.查歷次都市計畫圖皆未圖示範圍,又南側臨接商業區已劃設道路截角,且權屬皆公有土地,現況無地上物,故依都市計畫圖展繪(道路用地)。 2.涉書圖不符部分,提列變更案予以訂正。

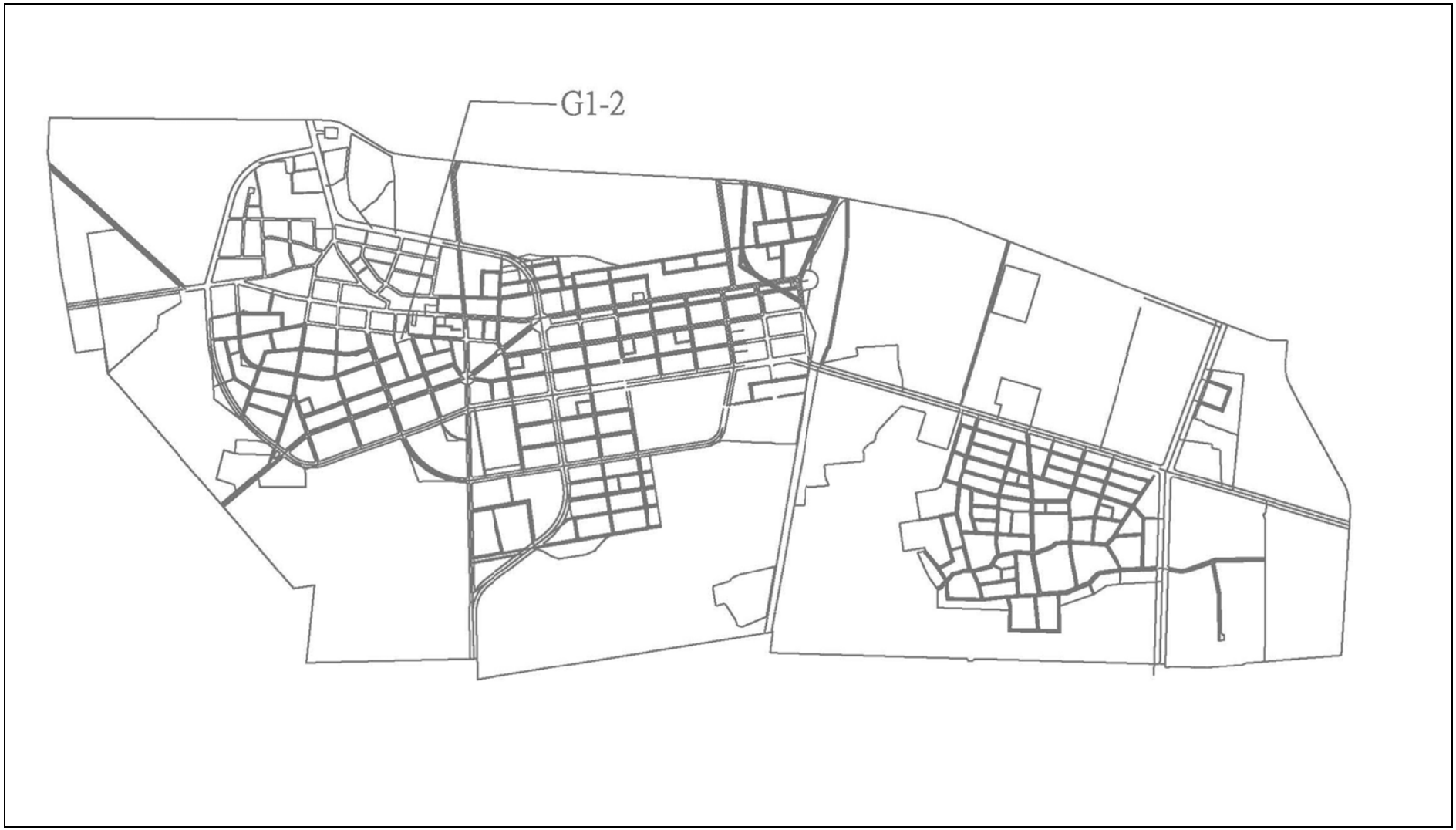


圖 3-1 重製疑義會議決議「納入通盤檢討研議」位置示意圖

第三節 重製成果說明

一、 計畫圖比例尺

都市計畫圖比例尺為 1/3000。

二、計畫面積重新丈量

根據作業完成之比例尺1/3000都市計畫重製圖，重新丈量各土地使用分區及公共設施用地面積，並與現行計畫面積比較，參見表3-3及表3-4。

比較各使用分區及用地面積重製前後之差異情形，重製後計畫總面積較重製前增加1.32公頃，其中面積增減差異值較大者主要為住宅區與農業區等占計畫總面積比例較大者，差異值4公頃左右，但占計畫總面積比例值之差異則均小於0.6%；次為面積差異值超過1公頃以上者道路用地，占計畫總面積比例值之差異則小於0.20%；其餘各使用分區及用地之重製前後面積差異值則均小於0.14公頃，占計畫總面積比例值之差異則均小於0.15%。

另比較個別公共設施用地重製前後之面積差異情形,僅文(高)、鐵路、鐵(道)等用地面積增減差異值超過0.10公頃，而各用地占計畫總面積比例值之增減差異僅文小(三)、文(高)及鐵(道)超過0.02%，其餘比例值重製前後增減差異均小於0.01%。

就面積增減差異較大者經重新套疊比對後，確認重製圖與內政部提供之重測後地籍圖資料相符，基於不影響民眾權益考量，本次通盤檢討將以重製圖所得面積計算結果為依據。

第四節 都市計畫之執行

一、本計畫經都市計畫圖重製作業後，依重製成果將土地使用分區、公共設施用地等原計畫面積，依數值圖檔重新丈量，並作為本次通盤檢討之依據；另本案發布實施時，將依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第47 條：「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。」規定辦理。

二、本次都市計畫圖重製作業，有關疑義研商決議為「納入通盤檢討研議者，納入本次通盤檢討變更考量。

表 3-3 重製前後土地使用計畫面積一覽表

項目		重製前		重製後		增減差異	
		計畫面積（公頃）	百分比（%）	計畫面積（公頃）	百分比（%）	面積差（公頃）	比例差（%）
土地使用分區	住宅區	153.23	21.82	149.31	21.22	-3.92	-0.60
	國宅專用區	1.97	0.28	1.94	0.28	-0.03	-0.00
	商業區	21.58	3.07	21.47	3.05	-0.11	-0.02
	行政區	0.12	0.02	0.11	0.02	-0.01	-0.00
	第二種電信專用區	0.15	0.02	0.15	0.02	0.00	-0.00
	甲種工業區	31.32	4.46	31.19	4.43	-0.13	-0.03
	乙種工業區	39.31	5.60	39.32	5.59	0.01	-0.01
	零星工業區	0.28	0.04	0.30	0.04	0.02	0.00
	農業區	338.71	48.23	342.76	48.72	4.05	0.49
	小計	586.67	83.54	586.55	83.37	-0.12	-0.17
公共設施用地	機關用地	1.18	0.17	1.20	0.17	0.02	0.00
	國小用地	8.73	1.24	8.59	1.22	-0.14	-0.02
	國中用地	2.51	0.36	2.53	0.36	0.02	0.00
	高中用地	7.82	1.11	7.94	1.13	0.12	0.01
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	2.20	0.31	2.19	0.31	-0.01	-0.00
	公園用地	4.56	0.65	4.58	0.65	0.02	0.00
	運動場用地	4.10	0.58	4.12	0.59	0.02	0.00
	零售市場用地	1.59	0.23	1.57	0.22	-0.02	-0.00

項目		重製前		重製後		增減差異	
		計畫面積（公頃）	百分比（%）	計畫面積（公頃）	百分比（%）	面積差（公頃）	比例差（%）
	綠地	0.05	0.01	0.03	0.00	-0.02	-0.00
	墓地	1.31	0.19	1.26	0.18	-0.05	-0.01
	停車場用地	1.13	0.16	1.19	0.17	0.06	0.01
	廣場兼停車場用地	0.39	0.06	0.38	0.05	-0.01	-0.00
	廣場用地	0.24	0.03	0.24	0.03	0.00	-0.00
	社教用地	0.93	0.13	0.93	0.13	0.00	-0.00
	加油站用地	0.10	0.01	0.10	0.01	0.00	-0.00
	變電所用地	0.19	0.03	0.20	0.03	0.01	0.00
	鐵路用地	7.47	1.06	7.60	1.08	0.13	0.02
	鐵路用地(兼供道路使用)	0.36	0.05	0.39	0.06	0.03	0.00
	道路(兼供高速公路使用)	1.67	0.24	1.67	0.24	0.00	-0.00
	電路鐵塔用地	0.04	0.01	0.03	0.00	-0.01	-0.00
	公用事業用地	0.13	0.02	0.13	0.02	0.00	-0.00
	道路用地	68.88	9.81	70.15	9.97	1.27	0.16
	小計	115.58	16.46	117.02	16.63	1.44	0.17
都市發展用地		362.23	51.58	359.55	51.09	-2.68	-0.48
計畫總面積合計		702.25	100.00	703.57	100.00	1.32	---

表 3-4 重製前後公共設施用地明細表

項目		重製前計畫面積（公頃）	重製後計畫面積（公頃）	面積差（公頃）
機關用地	機一	0.41	0.42	0.01
	機二	0.10	0.10	-
	機三	0.10	0.11	0.01
	機五	0.05	0.05	-
	機六	0.18	0.18	-
	機七	0.19	0.19	-
	機八	0.15	0.15	-
	小計	1.18	1.20	0.02
學校用地	文(小)一	3.72	3.67	-0.05
	文(小)二	2.92	2.92	0.00
	文(小)三	2.09	2.00	-0.09
	文(中)	2.51	2.53	0.02
	文(高)	7.82	7.94	0.12
	小計	19.06	19.06	-
鄰里公園兼兒遊樂場用地	公(兒)(一)-一	0.20	0.20	-
	公(兒)(一)-二	0.20	0.19	-0.01
	公(兒)(一)-三	0.20	0.20	-
	公(兒)(一)-四	0.20	0.20	-
	公(兒)(二)-一	0.20	0.19	-0.01
	公(兒)(二)-二	0.20	0.20	-
	公(兒)(二)-三	0.20	0.22	0.02
	公(兒)(二)-四	0.20	0.20	-
	公(兒)(二)-五	0.20	0.20	-
	公(兒)(三)-一	0.20	0.20	-
	公(兒)(三)-二	0.20	0.19	-0.01
	小計	2.20	2.19	-0.01
公園用地	公三	1.44	1.44	-
	公四	3.12	3.14	0.02
	小計	4.56	4.58	0.02
運動場用地	運	4.10	4.12	0.02
零售市場用地	市一-一	0.25	0.25	-
	市一-二	0.33	0.33	-
	市二	0.85	0.84	-0.01
	市三	0.16	0.15	-0.01
	小計	1.59	1.57	-0.02
綠地	綠	0.05	0.03	-0.02
墓地	墓	1.31	1.26	-0.05
停車	停一	0.33	0.33	-

項目		重製前計畫面積（公頃）	重製後計畫面積（公頃）	面積差（公頃）
場用地	停二	0.20	0.20	-
	停三	0.14	0.14	-
	停四	0.03	0.05	+0.02
	停五	0.15	0.15	-
	停六	0.28	0.32	0.04
	小計	1.13	1.19	0.06
廣場用地	廣一	0.20	0.20	-
	廣二	0.04	0.04	-
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.39	0.38	-0.01
社教用地	社	0.93	0.93	-
加油站用地	油	0.10	0.10	-
變電所用地	變	0.19	0.20	0.01
鐵路用地	鐵一	7.22	7.35	0.13
	鐵二	0.25	0.25	-
	小計	7.47	7.60	0.13
鐵路用地(兼供道路使用)		0.36	0.39	0.03
道路用地(兼供高速公路使用)		1.67	1.67	-
電路鐵塔用地	塔	0.04	0.03	-0.01
公用事業用地	公用(一)	0.02	0.03	0.01
	公用(二)	0.11	0.10	-0.01
	小計	0.13	0.13	-
道路用地	道	68.88	70.15	1.27

註：1.重製前後百分比係重製前後各用地占計畫總面積之比例值。

2.比例差係重製前後各用地占計畫總面積比例之差值

第四章 上位及相關計畫

上位計畫包括全國區域計畫及擬訂「臺南市區域計畫」，應作為本計畫未來發展策略之指導，分述如下：

第一節 上位計畫

一、全國國土計畫（107 年 4 月）

(一)計畫重點

國土計畫是針對我國管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，並且也是現有國家公園計畫及都市計畫的上位計畫。有別於直轄市、縣（市）國土計畫係以地方實質空間發展及使用管制為內容，本計畫屬全國性位階，其內容係以追求國家永續發展願景下，就全國尺度所研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。

(二)對本計畫之指導

1. 依國土功能分區劃設原則，本計畫區將劃為城鄉發展地區。
2. 城鄉發展地區第一類：本地區係實施都市計畫地區，依都市計畫法及其相關法規實施管制，並配合本計畫指導事項進行必要之檢討。

二、修正全國區域計畫（106 年 5 月）

（一）計畫重點

全國國土計畫及直轄市、縣(市)國土計畫後續將取代現行全國區域計畫及直轄市、縣(市)區域計畫，且於國土功能分區圖公告時，區域計畫法不再適用，屆時全國區域計畫將配合辦理廢止。惟依據國土計畫法前開規定，國土計畫法執行前之過渡期間，區域計畫法仍具有效力，全國區域計畫於該段期間仍應持續推動，以引導土地有秩序利用。修正重點如下：

1. 檢討修正全國農地需求總量、直轄市、縣（市）農地宜維護總量及農地使用管制指導原則等相關內容。
2. 訂定區域性部門計畫，包含產業發展、運輸系統、公共設施、觀光遊憩及環境保護設施等，分別研訂發展目標及願景、發展預測、課題分析、空間發展策略及空間發展構想。
3. 建立「計畫地區平均容積率」機制，納入既有都市計畫通盤檢討及新訂或擴大都市計畫作業，作為制定都市土地使用管制內容之依據。
4. 檢討環境敏感地區項目及其土地使用指導原則。第1級環境敏感地區新增「活動斷層兩側一定範圍」、「一級海岸保護區」、「國際級重要濕地、國家級重要濕地之核心保護區及生態保育區」、「重要聚落建築群」、「重要文化景觀」、「重要史蹟」、「水下文化資產」及「優良農地」；第2級環境敏感地區新增「淹水潛勢」、「土石流潛勢溪流」、「前依『莫拉克颱風災後重建特別條例』劃定公告之『特定區域』，尚未公告廢止之範圍」、「二級海岸保護區」、「國家級重要濕地之核心保育區及生態復育區以外分區、地方級重要濕地之核心保護區及生態復育區」、「聚落建築群」、「文化景觀」、「史蹟」及「優良農地以外之農業用地」。

(二)對本計畫之指導

1. 強化公共設施之保水功能，增加建築及相關設施之雨水貯留、透水面積。
2. 農地宜維護總量及農地使用管制指導。
3. 老舊、從未開闢或低度使用工業區考量更新或釋出，經檢討已無產業發展使用需求之土地，宜配合實際發展檢討調整為適當使用分區。

三、臺南市區域計畫（103 年 11 月）（草案）

（一）臺南市空間規劃策略構想

1.自然生態保護層面：

(1)加強生態之保育與水資源之利用。

(2)兼顧城鄉及生產地區之發展與生態保育之平衡。

(3)串聯生態藍綠系統，提升生物多樣性之環境。

(4)節約能源並減少碳排放，發展綠色能源及永續能源。

2.城鄉生活發展層面：

(1)建立合宜的空間架構，以引導之方式取代限制，促成城鄉關係。

(1)加強區域內交通系統之串聯，形成緊密之城鄉關係。

(3)公共設施之普及與便利，減少災害損失及提升生活安全。

(4)適地適用之土地使用管理，形成協調之城鄉環境。

3.生產環境提升層面

(1)第一級產業：

A.維護生產用地，確保糧食供應無虞。

B.在穩固農漁業基礎的前提下積極推動農漁業精緻化、觀光化、生技化。

C.結合行銷推動特色產品，建立國際農業的一級品牌。

(2)第二級產業：

A.活化老舊工業區，積極推動傳統工業轉型，創造就業人口。

B.扶植高科技產業之研發基地，配合人力資源供給，設立企業總部。

C.利用空間規劃創造產業群聚，發揮土地及生產質量之最佳效率。

(3)第三級產業：

A.推動區域性之生態旅遊，建立親山親水之生態觀光軸帶。

B.整合歷史人文資源，從點由線而面塑造文化歷史古都。

C.以低碳交通之概念串連所有生態、文化、都市景點，配合景觀改造全面啟動觀光產業。

(二)善化區未來整體空間發展架構

定位南科周邊為中臺南之善化新市科技基地,以南科為核心形成明星產業生活圈，生活圈核心地區為善化、新市。

南部科技工業園區為臺南市進行二級產業升級的關鍵,因此積極發展科技工業,使產業的上下游鏈結關係可以在空間上進行整合，將南科的效益發揮到最大,使產業市場發生群聚效益,減少產業鏈之間的交通旅次並形成科技大鎮,利用創造就業人口的機會以吸引人口聚居，帶動鄰近行政區的發展。

四、臺南縣（市）合併改制計畫（核定本)(臺南縣政府，99 年）

改制後大台南都會區域法展定位影響：

(一)以臺南市為區域中心，搭配新營、玉井、麻豆、永康等地方中心，以「實質生活圈」為概念共同建設關聯設施，透過機能分擔和功能互補來達成 生活圈內各地方的均衡發展。

(二)都會發展搭配已逐步成型的高科技產業（南科、南科工、永康科工及柳科） 製造業、觀光休閒產業與農產，沿主要發展軸帶（臺南-永康-新市- 善化安定、臺南-仁德-歸仁-關廟)，配合產業、居住、交通、觀光等實際 需求，進行詳盡的都市計畫與區域計畫通盤檢討。

(三)透過城鄉整體規劃，均衡發展建設，擴大都會服務機能，促進大臺南地區的發展，已擴大在全球城市的能見度，塑造直轄市成為「生產、生態 與生活」三生一體的永續城市目標。

第二節 相關計畫

配合縣市合併升格研提大臺南空間發展策略及都市計畫整合方案先期規劃暨擬定都市更新綱要計畫案（101 年 03 月）

本計畫將善化區、新市區、安定區劃定為「科技新城」，其周圍與西港區、麻豆區、大內區、山上區、新化區、永康區及安南區相鄰，分區面積約135.72平方公里。

(一)發展潛力與限制

位於臺南市中心，區位良好，且有中山高速公路、第二高速公路、東西向快速公路、台一省道等聯外道路經過，交通便利，且本科技新城為南部科技園區所在地，可期望以產業帶動周邊發展。

(二)發展構想

本分區依全市之空間發展架構下屬於「都會生活發展地區」，本分區以南科為中心,然而以往各自為政的狀態使這三個行政區無統籌的規劃，未來希望讓南科成為本區的產業中心，而善化及安定提供其生活機能及居住服務。並希望能將都市及產業發展集中於現有發展區內，不侵犯周圍的優良農地。

發展規模，以現況人口規模約 11 萬人，預估至目標年達 15.5 萬，住宅用地規劃 958 公頃，非基礎產業用地規模 235 公頃。空間發展構想如下：

1. 以臺南科學園區為中心，連結善化、新市、安定都市計畫區，建構一能自給自足之科技新城。
2. 為強化科技產業之產業群聚效益與生活與消費機能之完整，應適當調整變更提供發展所需腹地，但盡量集中發展。
3. 科技新城區內部以集中、緊密發展為主，優先利用已開發區周邊土地，避免變更周遭之優良農地，並開始發展南科二期預定地。
4. 以西拉雅大道將南科園區朝東與台鐵南科站連接，公路方面則並以新市交流道銜接國道八號。
5. 進行善化車站周邊的都市更新，安定區及善化區提供具有特色之地區性商業，加強其生活機能之服務。

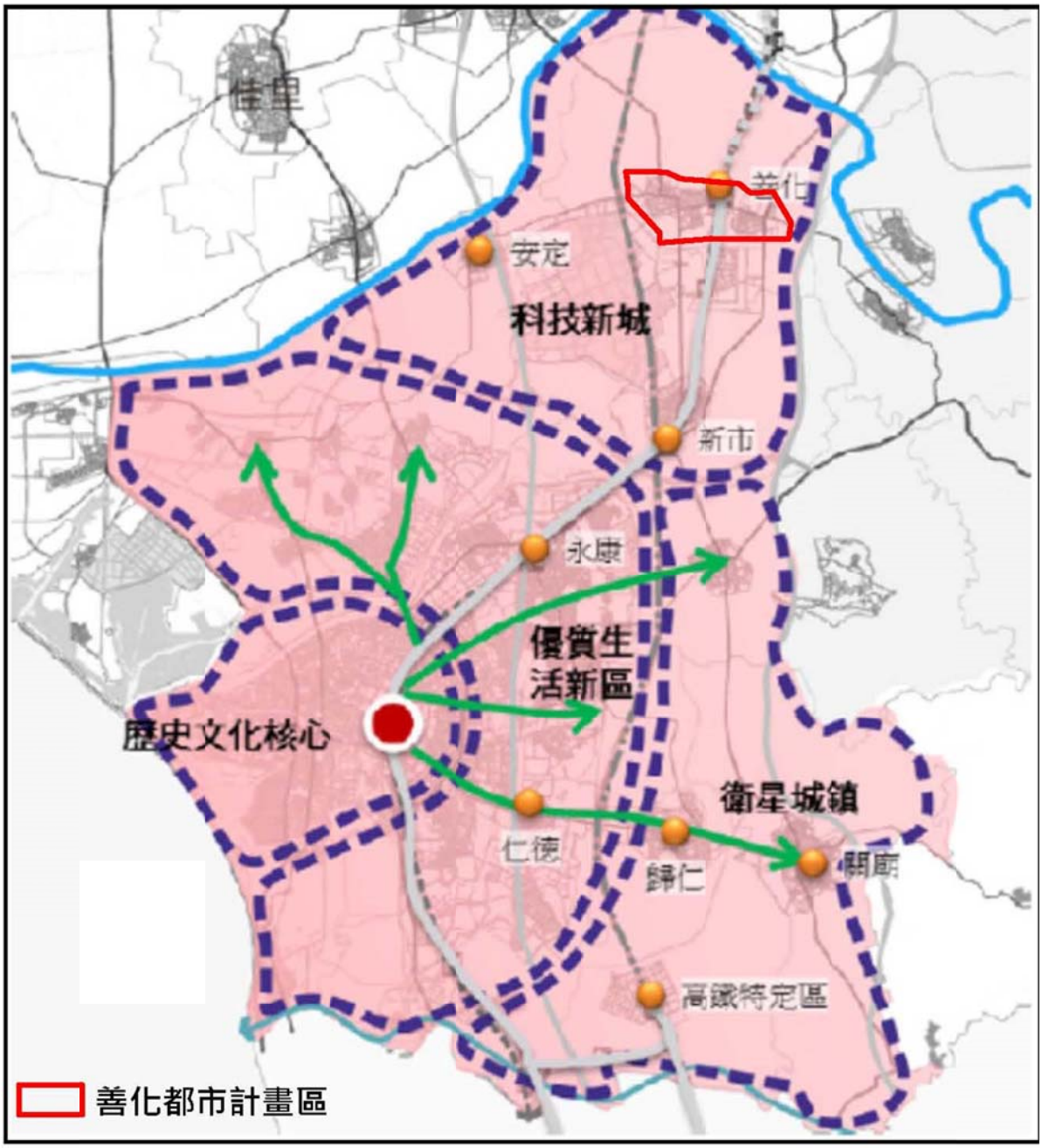


圖 4-1 都會區發展地區發展構想示意圖

第三節 鄰近都市計畫

依據臺南市區域計畫草案，將善化與新市定位為科技基地，南部科技工業園區為臺南市進行二級產業升級的關鍵，利用創造就業人口的機會以吸引人口聚居，帶動鄰近行政區的發展。善化都市計畫為南科周邊支援其生活圈之計畫區，周邊都市計畫包含：台南科學工業園區特定區計畫、新市都市計畫及安定都市計畫。

表 4-1 善化鄰近都市計畫概況

都市計畫區	計畫目標年	計畫面積（公頃）	計畫人口(人)	現況人口（人）
變更台南科學工業園區特定區計畫(科學園區部分)(第三次通盤檢討)計畫	115	1,043.15	103,000	-
變更台南科學工業園區特定區計畫（不含科學園區部分）（第一次通盤檢討）計畫	110	2,244.2546	77,000	-
擬定台南科學工業園區特定區計畫（新市區建設地區開發區塊 L 及 M）計畫	110	106.94	12,000	-
擬定台南科學工業園區特定區計畫（新市區建設地區開發區塊 F 及 G）計畫	110	114.99	15,000	-
變更安定都市計畫（第四次通盤檢討）計畫	110	194.95	6,500	4,284
變更新市都市計畫（第二次通盤檢討）計畫	100	311.60	20,000	16,500

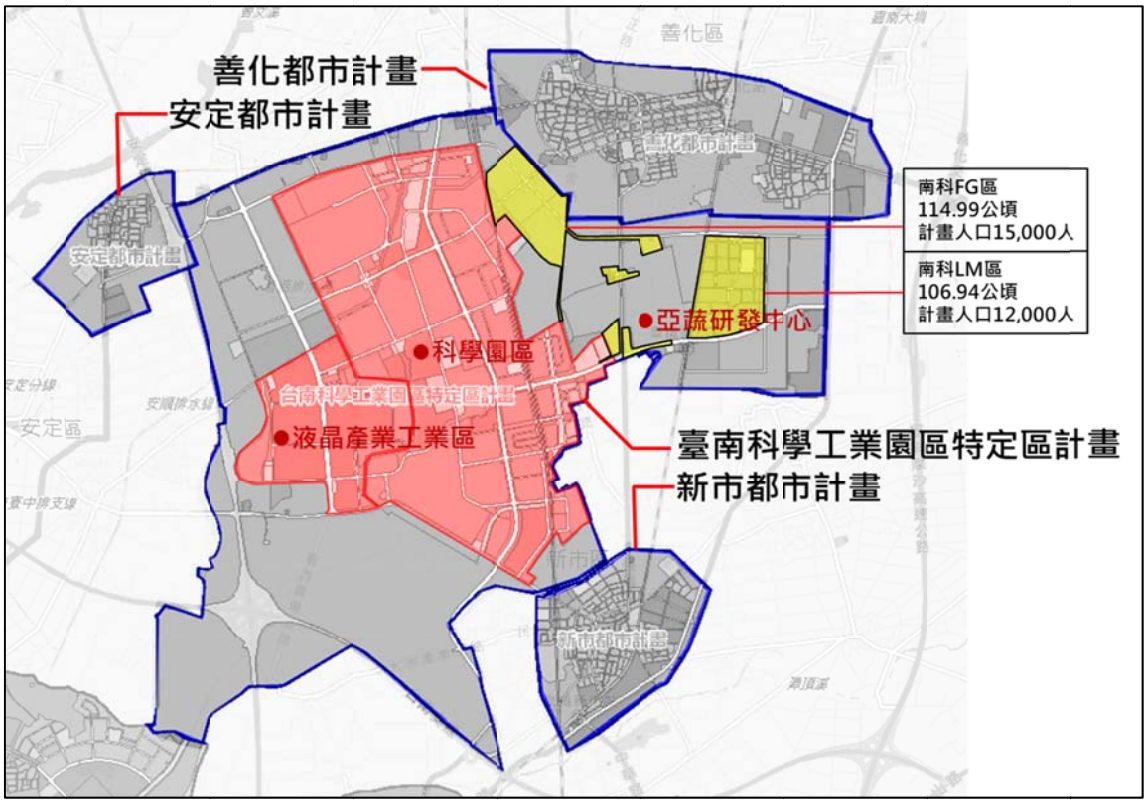


圖 4-2 鄰近都市計畫示意圖

第五章 發展現況分析

第一節 自然環境

一、地形地勢

善化區位於嘉南平原曾文溪下游南側，屬嘉南平原平坦地帶，亦是臺南市地理中心。善化區地勢相當平坦，地面坡度大約250分之1至350分之1，由東北向西南傾斜，平均高程為5公尺，範圍內並無山岳或丘陵地。

二、地質與土壤

善化區隸屬海成沖積層，區內土壤主要由壤土、砂質壤土、砂和礫岩所組成。都市計畫區之地質屬第四紀沖積層，此類土質系由各溪流河川沖積而成砂岩化成之砂土、砂質壤土構，故土質鬆軟而滲透力強。

三、氣候

善化區位於北迴歸線以南，屬於熱帶季風型氣候。地區夏季長，無明顯冬季，年平均溫度約攝氏24度，冬季均溫約攝氏17度，夏季均溫約攝氏29度，歷年溫度在17~29度之間，以六、七、八月份攝氏29度最高，二月份均溫攝氏9度最低。

四、水文

善化區主要北側有曾文溪流經，曾文溪為臺灣第四長的河流，屬於中央管河川，發源於嘉義縣阿里山鄉的東水山，流經臺南市楠西區、玉井區、大內區、山上區、善化區、官田區、麻豆區、安定區、西港區、七股區、最後在安南區和七股區之間，流入臺灣海峽，全長138.5公里，流域面積1176.7平方公里，源頭海拔高2,440公尺，其主要支流有塔乃庫溪、普亞女溪、草蘭溪、後堀溪、菜寮溪、官田溪等。

表 5-1 臺灣南區氣象站-臺南 94 年～103 年氣象統計表

月份	平均溫(℃)	降雨天數	降雨量(毫米)	最高溫(℃)	最低溫(℃)
1	17	3	14	24	10
2	19	3	16	26	9
3	21	4	19	26	10
4	24	5	55	29	15
5	27	7	122	30	21
6	28	13	439	31	23
7	29	12	399	31	25
8	29	15	359	31	25
9	28	10	212	30	24
10	26	3	46	29	20
11	23	3	25	28	16
12	17	2	9	25	12
總量	-	85	1721	-	-
平均	24.51	7	143	28.33	17.5
最大	29	15	439	31	9

資料來源:中央氣象局、本計畫整理

五、相關排水系統分析

（一）大洲排水系統

大洲排水流路長約 9,500 公尺，集水區面積約 34.50 平方公里，集水區範圍涵蓋台南市善化區、新市區、永康區及安南區等行政區域，計畫區域內計有新市與善化及南科特定區三個計畫區。

大洲排水路源於善化區，經新市區於臺南科學園區南側之新市一號橋與新市排水路匯流，而後於大洲一號橋匯入鹽水溪；大洲排水集水區係位於嘉南平原區域內，計畫區內農地面積廣闊，其灌溉水源來自嘉南農田水利會嘉南大圳之善化支線，灌溉水路再經由善化分線及大洲分線綿佈於灌區內。

圖 5-1 大洲排水治理計畫位置圖

（二）安定排水系統

安定排水係曾文溪之支流，發源於臺南市善化區胡厝寮(標高約 12 公尺)部落，排水出口位於曾文溪(21k+172)之中山高速公路橋下游左側處，集水區面積約 268 公頃，行政區域包含臺南市善化區及安定區。

集水區係屬於嘉南平原地區，地質以曾文溪洪水形成之沖積層為主，範圍內地勢平坦，走向由東向西遞降，北以曾文溪堤防、南以嘉南大圳善化支線為邊界，集水區範圍涵蓋台南市善化區之胡家里、胡厝里及安定鄉之蘇林村、蘇厝村四個村里，而排水流經之沿岸有善化區之胡厝寮、百二甲、西衛及安定區之蘇林及蘇厝部落，主要排水標的為農田及村落之區域性排水。

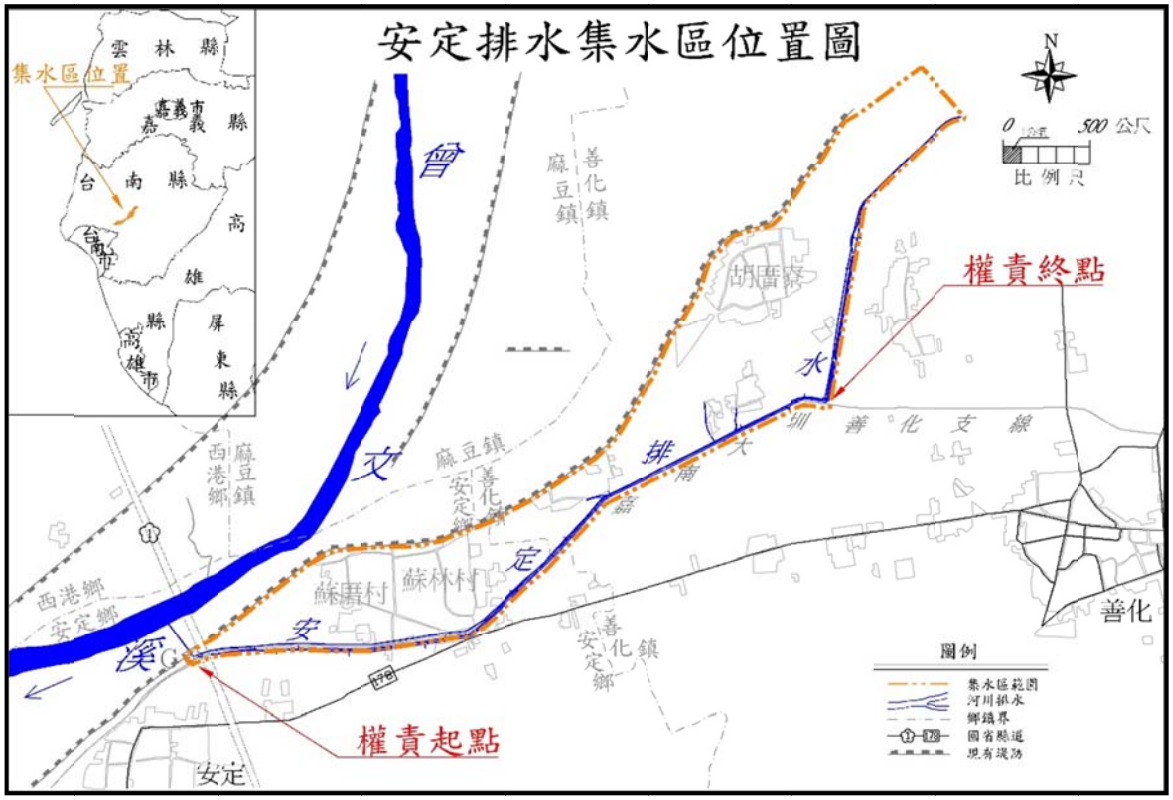


圖 5-2 安定排水集水區位置圖

（三）溪尾排水系統

溪尾排水規劃範圍行政區域隸屬善化區及麻豆區，屬市管區域排水，於善化區胡厝寮附近匯入曾文溪(大斷面 50 南岸)，主支幹線長度約 20 公里，集水區面積約 21.2 平方公里。溪尾排水為曾文溪之支流，其主流下游起自與曾文溪匯流點，上游迄至東勢寮附近之鐵路涵洞，主流長度約 10 公里，其排水系統支、分線包含六分寮中排一、六分寮中排二、苓子林中排、善化排水。

溪尾排水系統集水區地勢略呈東西走向，地面高約為海拔 6~21 公尺，地勢極為平緩。溪尾排水流經善化區東昌里、東隆里、田寮里、六分里、溪美里、胡家里、於胡厝里附近分別匯入曾文溪主流，為曾文溪下游之平緩沖積平原地形，集水區內土壤類型主要以沖積土為主，其沃力較高且滲透力強，最適宜農耕，因此集水區內以農產種植為主要產業活動。

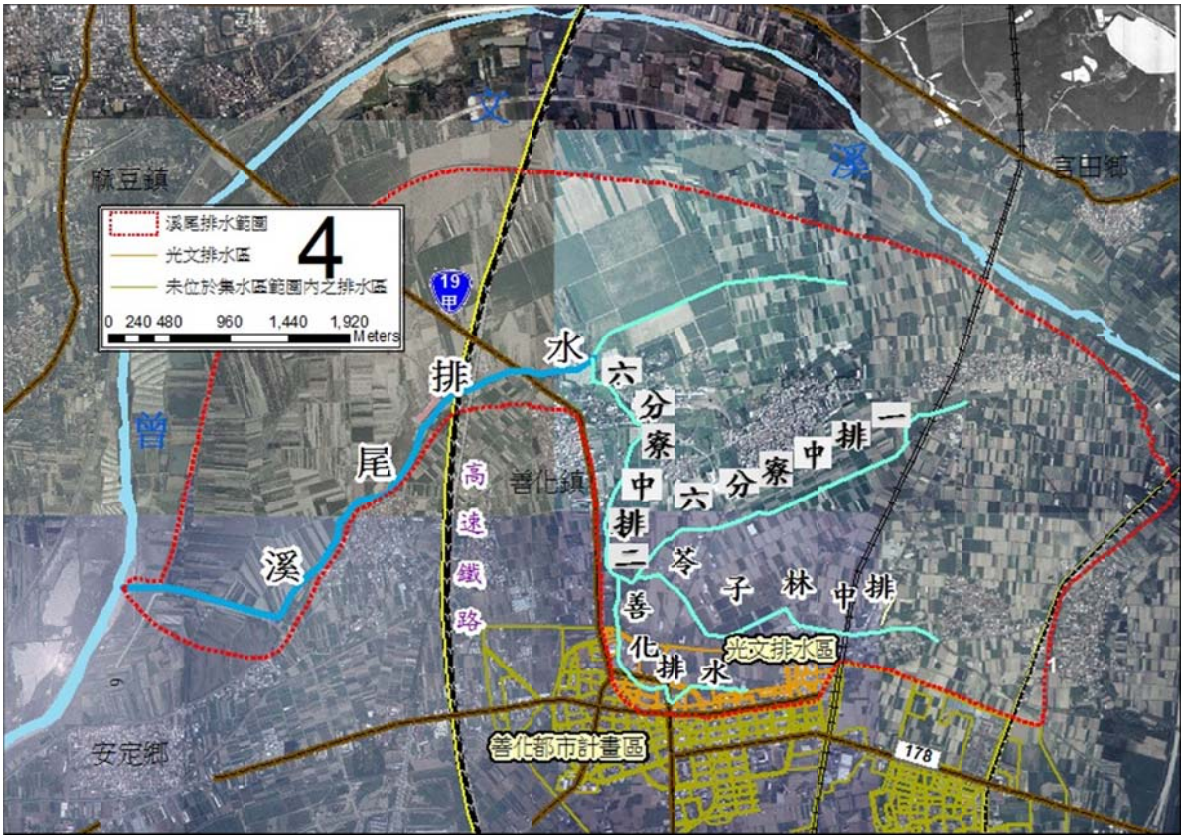


圖 5-3 善化都市計畫區與溪尾排水集水區範圍相關位置圖

六、環境敏感地

本計畫將針對計畫範圍內的環境敏感地進行調查分析，水質水量敏感地、環境敏感地分為淹水潛勢範圍、地下水補注區、斷層、地質災害敏感地等，分述如下：

(一)水質水量敏感地

善化區北側為曾文溪河川區域範圍，東側曾文溪集水區域，屬水質水量保護區，而水質水量敏感地則分佈在善化區西南側；計畫區內北側多屬水質水量敏感地。

(二)地下水補注敏感地

善化區內地下水蘊藏量不豐，稍一超抽，地下水位即大幅下降，但本區養殖魚塭稀少，地下水位下降顯非養殖所致，可能係因工業或農業超抽地下水造成。

(三) 淹水潛勢範圍

善化區面對600公厘降雨時北側曾文溪流域及西南側新市區域將有較大面積之淹水狀況產生，計畫區內北側面對豪雨亦較有淹水的狀況。

(四)地質災害敏感地

愈靠近山區，潛在災害愈嚴重，愈靠近海邊，其潛在災害較不嚴重或無潛在災害存在，善化區位嘉南平原平坦地帶，屬非潛在地質災害區域。

(五)斷層

善化區並未直接處於斷層帶上，最近的活動斷層為六甲斷層、新化斷層及左鎮斷層，但該等斷層距離都在8公里以上，對於本計畫區尚無直接之影響。

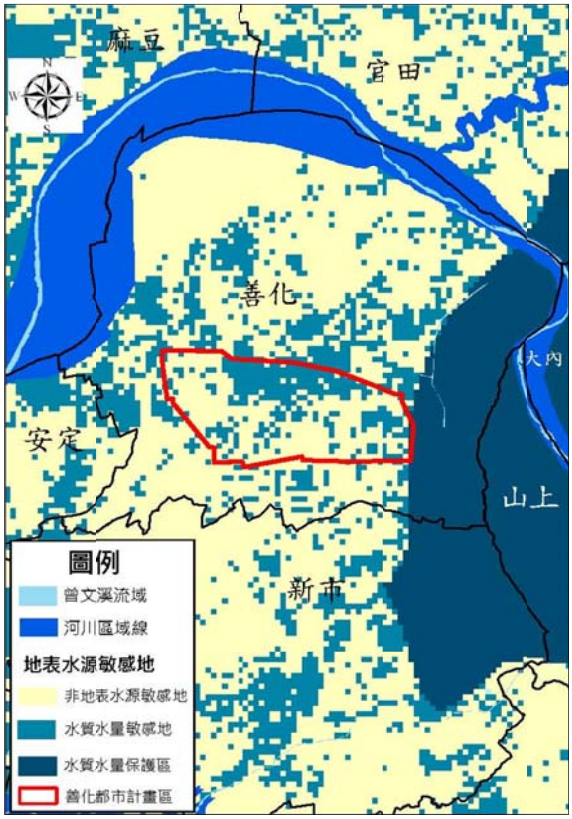


圖 5-4 水質水量敏感地分布圖

圖 5-5 地下水補注敏感地分布圖

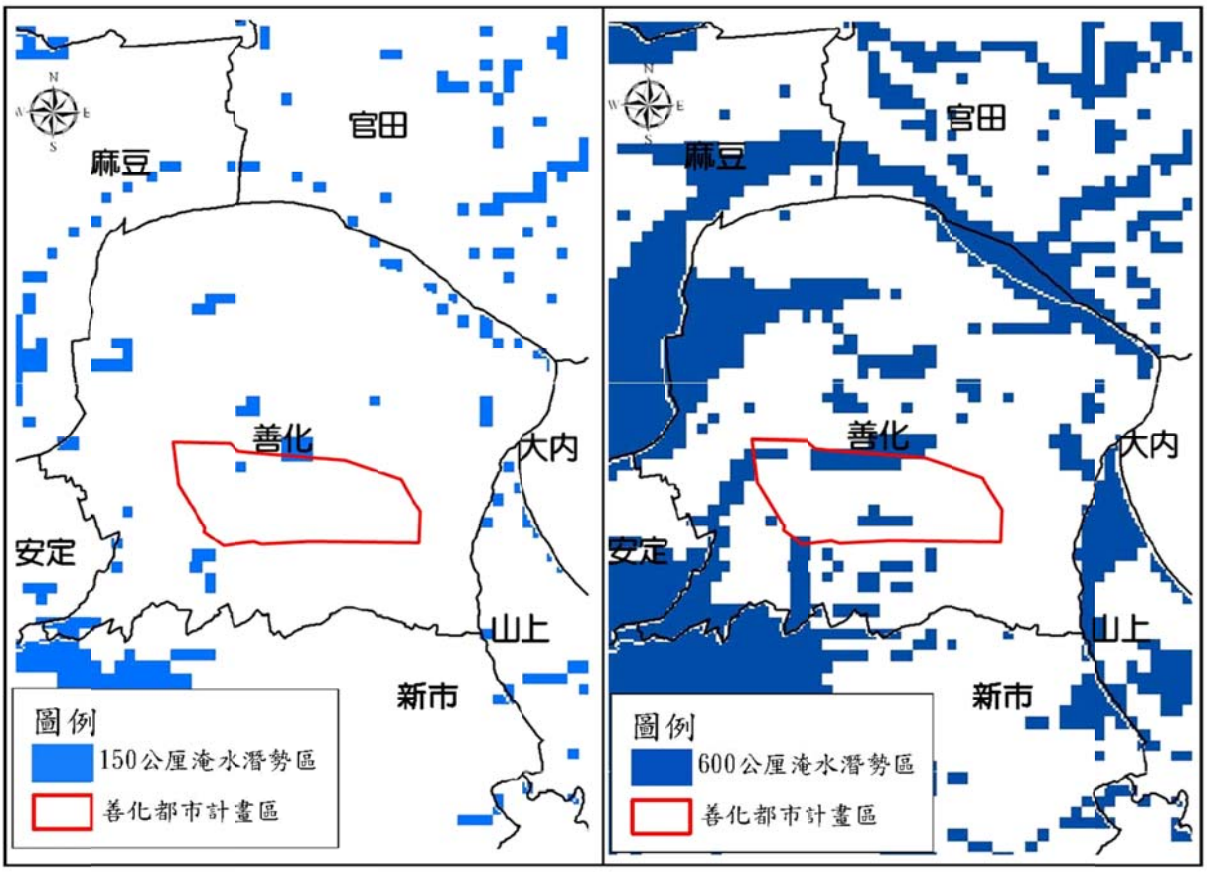


圖 5-6 淹水潛勢分布圖

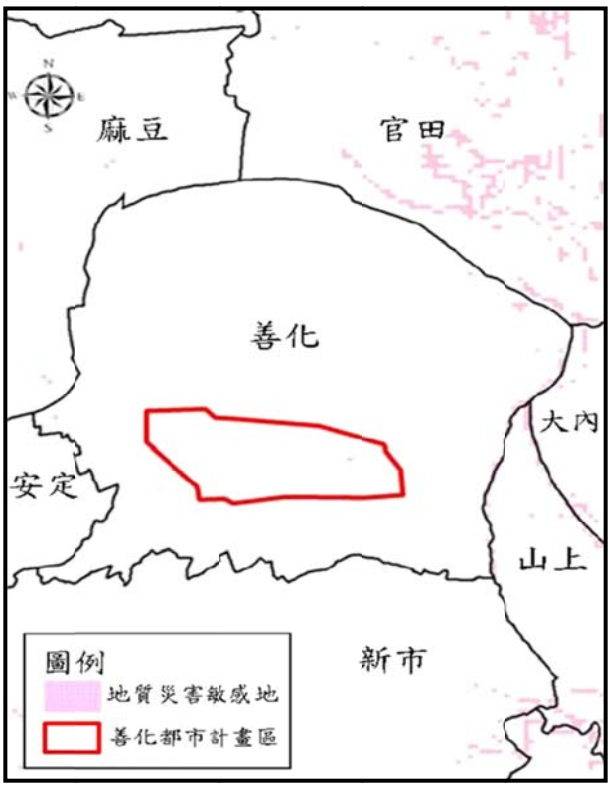


圖 5-7 地質災害敏感地分布圖

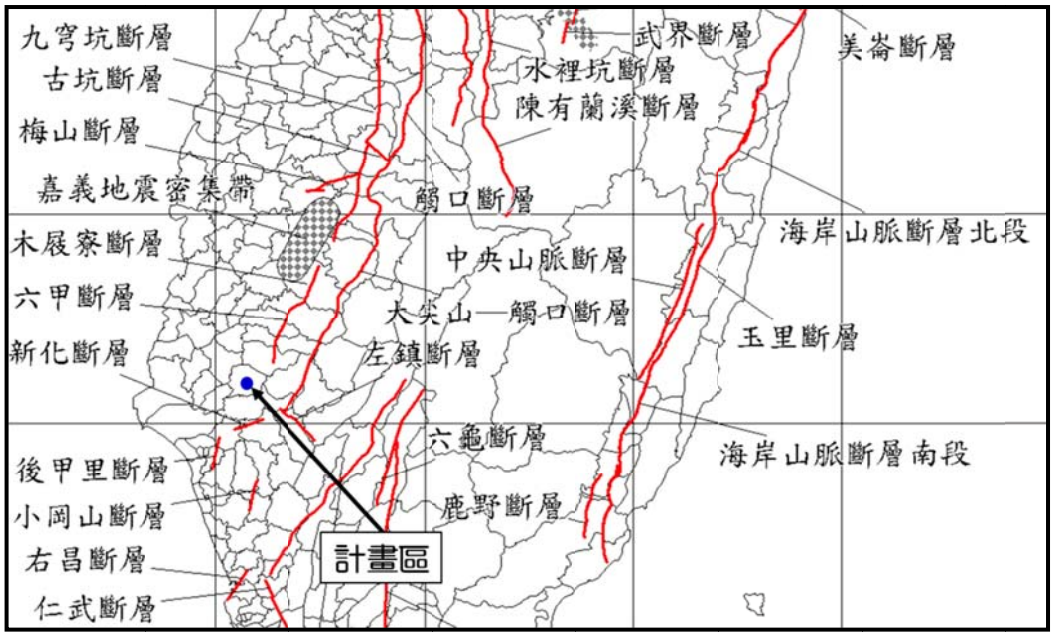


圖 5-8 臺灣地區活斷層

七、災害分析

善化區地處嘉南平原中段為平原地形，地勢上呈東高西低，遇下雨時節大部份雨水均隨地表自然流逝。水系以曾文溪主流由東向西，近年來由於曾文溪洩洪而有淹水的災情傳出。

近廿年內計曾發生水災計 2 次，為 90 年「納莉颱風」及 98 年「莫拉克颱風（八八水災）」，尤以 98 年莫拉克颱風災情最為嚴重，其轄內 21 里皆有淹水情形，尤以東隆、東昌、六分、溪美、什乃、胡厝、胡家等里最為嚴重。而由下圖 5-6 水災潛勢分析得知胡厝里、胡家里、溪美里、六分里、六德里、東隆里、南關里、文昌里等里皆為淹水潛勢範圍區域，淹水範圍大多非位於都市計畫區內。

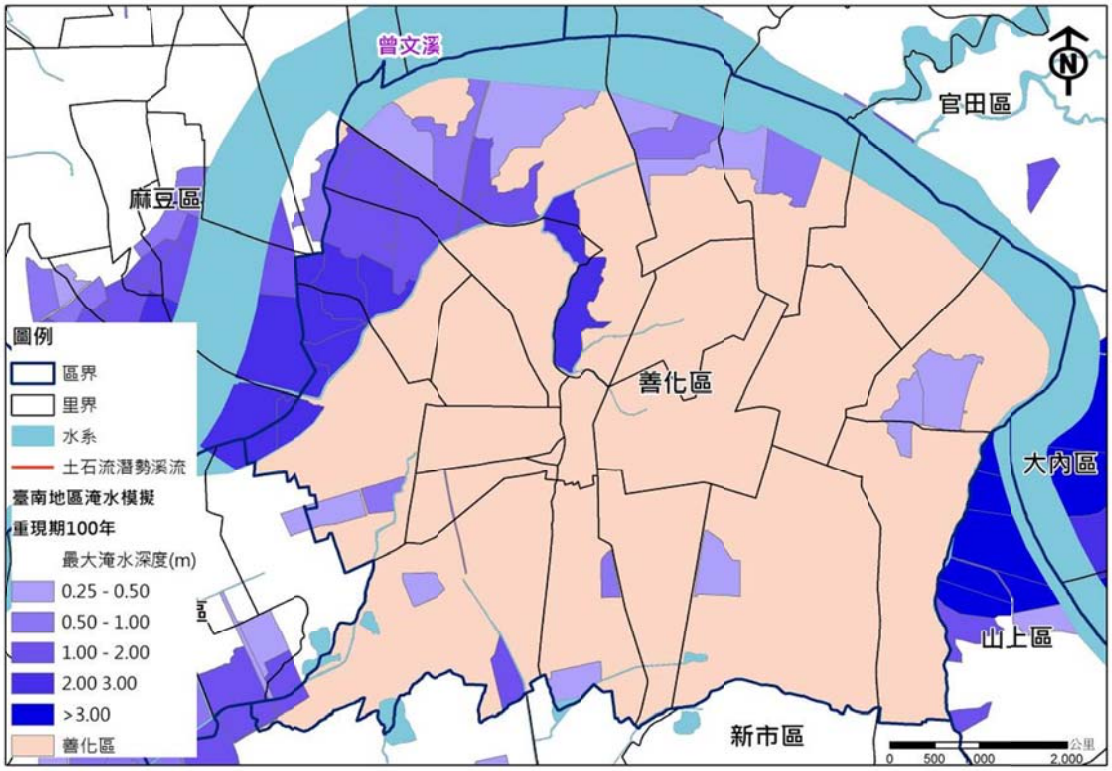


圖 5-9 臺南市善化區災害潛勢分析圖

資料來源：臺南市政府防救災作業地理資訊網

第二節 人口分析

一、人口規模成長

善化區人口由民國 94 年 41,863 人成長至民國 108 年 50,018 人，15 年間增加 8,155 人，平均年成長率為 1.28%，顯示善化區人口呈現緩慢成長的趨勢。善化區 94~108 年間人口成長幾乎集中於都市計畫區，非屬善化都市計畫區之里別人口幾無成長，以善化都市計畫區所在里別及各里聚落在都市計畫區內密集程度比例計算都市計畫區人口(表 5-2)已超過計畫人口，自民國 94 年 19,093 人至民國 108 年 26,305 人，增加 7,212 人，平均年成長率為 2.32%，詳見表 5-3。

表 5-2 善化都市計畫區所在里別及各里聚落在都市計畫區內密集比例表

年度	里別									推估善化都市計畫區內人口
	小新里	文正里	文昌里	光文里	北關里	西關里	坐駕里	東關里	南關里	
位都市計畫區內比例	80%	95%	65%	95%	100%	60%	95%	90%	50%	
94	3,913	1,695	3,006	5,921	557	860	3,969	1,144	1,800	19,093
95	4,015	1,811	2,981	5,931	560	833	4,094	1,129	1,826	19,383
96	4,194	1,849	3,008	5,981	545	824	4,193	1,108	1,906	19,722
97	4,318	1,880	3,040	6,106	530	819	4,351	1,073	1,956	20,116
98	4,343	1,904	3,064	6,149	540	817	4,428	1,125	2,022	20,377
99	4,369	1,909	3,094	6,135	521	809	4,515	1,162	2,042	20,511
100	4,619	1,913	3,147	6,239	577	800	4,590	1,261	2,085	21,080
101	5,095	1,936	3,184	6,368	558	772	4,682	1,277	2,118	21,712
102	5,822	1,935	3,197	6,497	553	761	4,727	1,283	2,170	22,486
103	6,658	1,965	3,205	6,515	571	765	4,792	1,324	2,227	23,353
104	7,148	1,942	3,327	6,570	588	781	4,941	1,395	2,207	24,077
105	7,678	1,901	3,310	6,633	573	797	5,060	1,425	2,236	24,660
106	8,143	1,936	3,340	6,673	557	799	5,103	1,431	2,258	25,165
107	8,624	1,939	3,325	6,678	1,352		5,171	1,449	2,275	25,633
108	9,399	1,940	3,318	6,718	1,326		5,146	1,473	2,257	26,305

註：107 年里鄰調整將部分原小新里新增為蓮潭里、原西關里及原北關里整編成頂街里

表 5-3 善化都市計畫區與善化區人口統計資料表

民國（年）	善化區		都市計畫區（依各里占計畫區比例計算）		
	人口數(人)	成長率	人口數(人)	成長率	佔善化區人口比例
94	41,863	-	19,093	-	45.61%
95	42,153	0.69%	19,383	1.52%	45.98%
96	42,614	1.09%	19,722	1.75%	46.28%
97	43,021	0.96%	20,116	2.00%	46.76%
98	43,361	0.79%	20,377	1.30%	46.99%
99	43,477	0.27%	20,511	0.66%	47.18%
100	43,995	1.19%	21,080	2.77%	47.91%
101	44,619	1.42%	21,712	3.00%	48.66%
102	45,167	1.23%	22,486	3.56%	49.78%
103	46,100	2.07%	23,353	3.86%	50.66%
104	46,933	1.81%	24,077	3.10%	51.30%
105	47,660	1.55%	24,660	2.42%	51.74%
106	48,386	1.52%	25,165	2.05%	52.01%
107	48,968	1.20%	25,633	1.86%	52.35%
108	50,018	2.14%	26,305	2.62%	52.59%

二、人口結構

從 108 年人口年齡組成分析，善化區之人口組成以 15~65 歲勞動人口為主，高齡、少子化之趨勢雖不明顯但有逐漸出現之趨勢。善化區扶養比為 44%，老年化指數為 96.46。

表 5-4 民國 108 年善化區人口組成表

歲	0-14	15-64	65 以上	扶養比
人數	7,731	34,830	7,457	43.61%
百分比（%）	15.46%	69.63%	14.91%	

資料來源:臺南市善化戶政事務所

三、小節

善化區人口近幾年呈現緩慢成長的狀態，推估係為鄰近之「臺南科學工業園區」開發所增加之就業機會，逐漸吸引人口進入；社會增加率逐年攀升，自然成長率則逐漸降低，故經統計可知，善化區人口成長以外來人口為主。

民國 108 年統計資料顯示，人口分布善化區之人口組成以 15~65 歲勞動人口為主，高齡少子化趨勢雖不明顯，但因逐年出生人口減少，有逐漸出現高齡少子化之趨勢。

第三節 產業分析

一、一級產業

善化區一級產業以農業為主，民國94年之耕地面積計約3,546.44公頃，迄至107年剩3,307.10公頃，減少239.34公頃；農業戶數至100年底約3,100戶，顯示一級產業逐漸減少。

善化區高產量的蔬果為甘蔗、甘藍、西瓜，而區內有著名的亞蔬—世界蔬菜中心，亞蔬中心在大豆、綠豆、番茄、甘藷及結球白菜等五種作物的改良方面已獲得相當可觀的研究成果，目前區內已有種植大豆與甘薯，未來應透過與亞蔬區域技術合作，提升農產品生產品質，並朝向精緻農業發展。

從家數觀察臺南市與善化區之一級產業，臺南市於民國94~104 年間，至99年多為正成長，至104則轉為負成長。而善化區一級產業除林業逐漸呈正成長，其餘均為持續負成長，顯示一級產業逐漸減少。

表 5-5 善化耕地面積統計

年度	總計（公頃）	水田-合計（公頃）	水田-單期作（第一期）（公頃）	水田-單期作（第二期）（公頃）	旱田（公頃）	農戶數合計
94	3,546.44	2,102.74	484.34	1,618.40	1,443.70	3,326
95	3,442.23	2,002.07	484.34	1,517.73	1,440.16	3,249
96	3,405.41	1,965.25	484.34	1,480.91	1,440.16	3,299
97	3,397.37	1,957.21	484.34	1,472.87	1,440.16	3,293
98	3,387.68	1,955.49	483.18	1,472.31	1,432.19	3,277
99	3,383.03	1,953.29	481.11	1,472.18	1,429.74	3,101
100	3,352.37	1,923.53	481.11	1,442.42	1,428.84	3,100
101	3,319.98	1,913.53	481.11	1,432.42	1,406.45	-
102	3,321.00	1,909.69	481.11	1,428.58	1,411.21	-
103	3,320.75	-	-	-	-	-
104	3,315.08	-	-	-	-	-
105	3,313.51	-	-	-	-	-
106	3,312.22	-	-	-	-	-
107	3,307.10					

資料來源：原臺南縣統計要覽、臺南市統計年報、臺南市政府主計處

註：1.農戶數101年之後沒有推估至各區

2.耕地面積103年之後改依長短期分類。

表 5-6 善化區一級產業成長率分析表

產業別	臺南市(家數)				善化區(家數)			
	94年	99年	104	99-104成長率	94年	99年	104	99-104成長率
農牧業	91,476	92,312	91,622	-0.75%	3,326	3101	3,013	-2.84%
農事服務業	653	603	519	-13.93%	23	20	16	-20.00%
林業	3,096	3,263	3,197	-2.02%	17	22	26	18.18%
漁業	8,050	8,060	7,604	-5.66%	13	12	9	-25.00%
合計	103,275	104,238	102,942	-1.24%	3,379	3,155	3,064	-2.88%

資料來源：農林漁牧業普查，民94、99、104年。

註：94 年數據係合計原臺南縣及原臺南市統計資料。

二、二級產業

依據民國 95 年、100 年、105 年工商及服務業普查結果（詳表 5-7），善化區二級產業之場所單位數及員工數均以製造業為最，其次為營造業。另觀察二級產業之產業單位數及員工數總計，皆成正成長，其中以製造業之成長最大，除製造業規模較大外，其餘規模較小。

善化區與臺南市整體經營概況比較，105 年時其場所單位數占臺南市之 1.99%、年底員工數占 9.06%，而以製造業為最主要產業，場所單位數 284 家、員工數 30,733 人，平均每場所單位年產值 1,329,017 千元。

表 5-7 臺南市與善化區二級產業場所單位與員工人數概況表

類別		場所單位數(家)			員工數(人)		
		95年	100年	105年	95年	100年	105年
礦業及土石採取業	善化區	1		1			
	臺南市	8	8	9	27	171	46
製造業	善化區	222	258	284	2,793	28,588	30,733
	臺南市	14,835	15,710	16,308	264,077	295,613	316,941
電力及燃氣供應業	善化區	1	1	2			
	臺南市	49	47	102	1,465	1,901	1,926
用水供應及污染整治業	善化區	6	1	4	5		13
	臺南市	304	423	447	2,093	2,307	2,846
營造業	善化區	112	151	192	607	1,039	1,109
	臺南市	4,920	5,649	7,412	28,427	27,236	29,921
總計	善化區	342	411	483	3,405	29,627	31,855
	臺南市	20,116	21,837	24278	296,089	327,228	351,680

資料來源：工商及服務業普查，民95、100、105年

表 5-8 善化區民國 105 年二級產業場所單位經營概況表

經營指標	製造業	電力及燃氣供應業	用水供應及污染整治業	營造業	總計	佔臺南市比例
年底場所單位數（家）	284	2	4	192	483	1.99%
年底員工數(人)	30,733	—	13	1,109	31,855	9.06%
全年生產總額(千元)	377,440,784	—	—	2,915,306	380,356,090	
年底實際運用固定資產淨額（千元）	495,697,703	—	—	1,225,444	496,923,147	—
平均每單位場所員工數（人/家）	108	-	3	6	117	—
平均每場所單位年產值（千元/家）	1,329,017	-	-	15,184	1,344,201	—
平均每場所單位運用資產淨額(千元)	1,745,414	-	-	6,383	1,751,797	—
平均每單位員工年產值（千元/人）	12,281	-	-	2,629	14,910	—

資料來源：工商及服務業普查，民105年、本計畫整理

註：善化區無土石採取業資料

三、三級產業

(一)場所單位數

善化區三級產業之場所單位數,民國 95 年至 105 年由 1,367 家增加為 1,672 家，呈正成長趨勢。除資訊及通訊傳播業、專業、科學及技術服務業、醫療保險及社會工作服務業外皆呈正成長，其中以住宿及餐飲業呈大幅度成長。

(二)員工數

另觀察員工數，仍以批發零售業之員工數為最多，其次為住宿及餐飲業。成長幅度以專業、科學及技術服務業最高，教育服務業次之。

(三)經營概況

善化區場所單位數及生產總額皆以批發及零售業為最，平均每單位場所年產值最高者為金融及保險業、強制性社會安全，其次為專業、科學及技術服務業。而善化區占臺南市各項數值之比例，其年底場所單位數占臺南市 1.91%、年底員工數占 1.87%。

表 5-9 臺南市與善化區三級產業場所單位與員工人數概況表

類別		場所單位數(家)			員工數(人)		
		95年	100年	105年	95年	100年	105年
批發及零售業	善化區	726	754	776	2,036	2,061	1,962
	臺南市	41,900	43,116	44,534	121,523	120,407	123,542
運輸及倉儲業	善化區	56	57	62	397	339	316
	臺南市	2,843	2,358	2,305	14,717	12,474	14,108
住宿及餐飲業	善化區	152	241	331	352	583	929
	臺南市	8,777	11,455	14,579	23,032	29,881	42,085
資訊及通訊傳播業	善化區	7	11	9	24	40	51
	臺南市	507	616	788	5,457	5,400	6,457
金融及保險業、強制性社會安全	善化區	28	30	33	321	283	374
	臺南市	1,484	1,671	2,020	18,193	19,765	18,724
不動產業	善化區	19	21	40	394	299	175
	臺南市	978	1,247	1,971	3,882	5,161	6,198
專業、科學及技術服務業	善化區	39	45	42	120	76	609
	臺南市	2,766	3,135	3,346	8,840	10,571	13,084
支援服務業	善化區	50	35	39	1,777	426	345
	臺南市	1,676	1,684	1,850	19,334	16,749	18,682
教育服務業	善化區	19	27	41	70	87	214
	臺南市	1,349	1,636	2,075	5,967	6,823	10,721
醫療保險及社會工作服務業	善化區	57	59	57	490	449	422
	臺南市	2,356	2,561	2,443	28,898	31,675	35,486
藝術、娛樂及休閒服務業	善化區	70	44	47	104	99	91
	臺南市	1,749	1,448	1,492	4,864	4,936	5,030
其他服務業	善化區	144	164	195	215	236	320
	臺南市	7,851	8,862	9,952	12,557	13,390	16,042
總計	善化區	1,367	1,488	1,672	6,300	4,978	5,808
	臺南市	74,236	79,789	87,355	267,264	277,232	310,159

資料來源：工商及服務業普查，民95、100、105年

註： 95年臺南市數據係由臺南縣加上臺南市

表 5-10 民國 105 年善化區三級產業經營概況表

經營指標	批發及零售業	運輸及倉儲業	住宿及餐飲業	資訊及通訊傳播業	金融及保險業、強制性社會安全	不動產業	專業、科學及技術服務業
年底場所單位數（家）	776	62	331	9	33	40	42
年底員工數(人)	1,962	316	929	51	374	175	609
全年生產總額(千元)	2,389,672	1,094,297	955,095	155,815	1,412,428	420,902	913,761
年底實際運用固定資產淨額（千元）	4,737,731	2,852,648	1,169,653	84,559	1,019,510	1,949,646	446,880
平均每單位場所員工數（人/家）	3	5	3	6	11	4	15
平均每場所單位年產值（千元/家）	3,079	17,650	2,885	17,313	42,801	10,523	21,756
平均每場所單位運用資產淨額(千元)	6,105	46,010	3,534	9,395	30,894	48,741	10,640
平均每單位員工年產值（千元/人）	1,218	3,463	1,028	3,055	3,777	2,405	1,500

資料來源：工商及服務業普查，民105年。

表 5-10 民國 100 年善化區三級產業經營概況表(續)

經營指標	支援服務業	教育服務業	醫療保健及社會工作服務業	藝術、娛樂及休閒服務業	其他服務業	總計	佔臺南市比例
年底場所單位數(家)	39	41	57	47	195	1,672	1.91%
年底員工數(人)	345	214	422	91	320	5,808	1.87%
全年生產總額(千元)	315,620	132,600	565,035	59,645	316,104	8,730,974	
年底實際運用固定資產淨額（千元）	241,293	382,750	793,067	230,850	772,233	14,680,820	
平均每單位場所員工數（人/家）	9	5	7	2	2	71	
平均每場所單位年產值（千元/家）	8,093	3,234	9,913	1,269	1,621	140,137	
平均每場所單位運用資產淨額（千元）	6,187	9,335	13,913	4,912	3,960	193,628	
平均每單位員工年產值（千元/人）	915	620	1,339	655	988	4,517	

資料來源：工商及服務業普查，民105年。

四、區位商數

民國 95 年,二級產業區位商數大於 1 者有製造業,區位商數為 1.94；三級產業區位商數大於 1 者有不動產業 1.54 及支援服務業 2.22。

民國 100 年，二級產業仍以製造業為最，區位商數為 2.37，而區位商數大於 1 者僅製造業;三級產業於民國 100 年時,已無區位商數大於 1 者。

民國 105 年，二級產業仍以製造業區位商數大於 1，為 1.16；三級產業則開始上升，包含住宿及餐飲業、不動產業、專業、科學及技術服務業、教育服務業、藝術、娛樂及休閒服務業及其他服務業之區位商數均大於 1。

表 5-11 民國 95 年、100 年善化區二、三級產業區位商數分析表

產業別	類別	95 年	100 年	105 年
二級產業	礦業及土石採取業	0.00	0.00	0.00
	製造業	1.94	2.37	1.16
	電力及燃氣供應業	0.00	0.00	0.00
	用水供應及污染整治業	0.38	0.00	0.04
	營造業	0.52	0.47	0.24
三級產業	批發及零售業	0.35	0.25	0.89
	運輸及倉儲業	0.36	0.22	0.76
	住宿及餐飲業	0.36	0.32	1.41
	資訊及通訊傳播業	0.04	0.05	0.20
	金融及保險業、強制性社會安全	0.28	0.17	0.84
	不動產業	1.54	0.62	1.32
	專業、科學及技術服務業	0.22	0.08	1.95
	支援服務業	2.22	0.29	0.78
	教育服務業	0.28	0.22	1.31
	醫療保健及社會工作服務業	0.46	0.26	0.91
	藝術、娛樂及休閒服務業	0.50	0.32	1.00
	其他服務業	0.47	0.34	1.45

第四節 觀光據點分布

一、慶安宮

為道教廟宇，主祀天上聖母，1997 年 被列為中華民國國家三級古蹟。傳說慶安宮所在地原為荷據時期的「荷語教育所」，1685 年（清康熙 24 年）改建為「文昌祠」。1862 年（同治元年）毀於大地震後，重建廟宇並改名「慶安宮」。

二、牛墟

與北港牛墟為台灣現存兩大牛墟。1981 年（民國 70 年）後經四度遷移，現位於什乃里。早期牛隻交易曾高達 1000 頭以上；後雖因產業轉型，牛隻交易漸少，但因市集裡跑江湖，賣藥品、農耕機具、百貨雜攤、農產品、衣物、點心等低價，仍持續吸引中、低階消費者，以及體驗農村趕集樂趣的觀光客。

三、善化糖廠

善化糖廠是台灣糖業公司在臺南市僅存的營運製糖工廠，廠區外圍仍留有往昔載運甘蔗糖料的五分小火車軌道；廠區內樹木成蔭，有台糖產品販賣部、糖廠招待所、善糖國小、親水休憩公園等設施。廠址是溪美里 310 號。

四、善化啤酒廠

台灣煙酒公司在區東設有啤酒廠，為本區規模最大的工廠之一。善化啤酒廠，原名台灣省煙酒公賣局成功啤酒廠，位於善化區成功路 2 號。

圖 5-10　善化區名勝觀光據點分布示意圖

第五節 實質發展現況分析

一、土地使用現況

善化都市計畫區內以住宅使用為主、商業區多分布於主要道路旁、工業區則平均分布於計畫區周圍、公共設施平均分布於區內。發展核心以善化區公所為中心向周圍延伸，善化都市計畫區中心以商業使用為主，其次為住宅型態，最外圍則為工業與農業使用型態。

(一)住宅區

原計畫劃設面積(含國宅專用區)為 151.25 公頃，現況使用面積為 131.31 公頃，使用率約為 87.94%，居住型態以連棟式建築為主，由於南科的快速發展，為因應人口移入之居住需求，近年來成為新興住宅供給市場。目前善化區內之住宅區開發程度呈現穩定成長。

(二)商業區

原計畫劃設面積約為 21.47 公頃，現況使用面積為 18.21 公頃，使用率約為 84.81%，其商業服務以日常生活零售、餐飲業與基礎金融服務為主，其商業區劃定位於主要道路旁，計畫區內並無大型的商業消費中心。

(三)工業區

原計畫劃設面積約為 70.81 公頃，現況使用面積為 43.67 公頃，使用率約為 61.67%;計畫區劃有甲種工業區、乙種工業區及零星工業區，已開闢完成為善化啤酒廠及善化窯場。

(四)農業區

原計畫劃設面積約為 342.76 公頃，現況使用面積為 308.48 公頃，使用率約為 90%；農業區多分布於都市計畫區外圍。

(五)行政區

劃設面積 0.11 公頃，現況為農田水利會使用。

(六)第二種電信專用區

劃設面積 0.15 公頃，現況為中華電信使用。

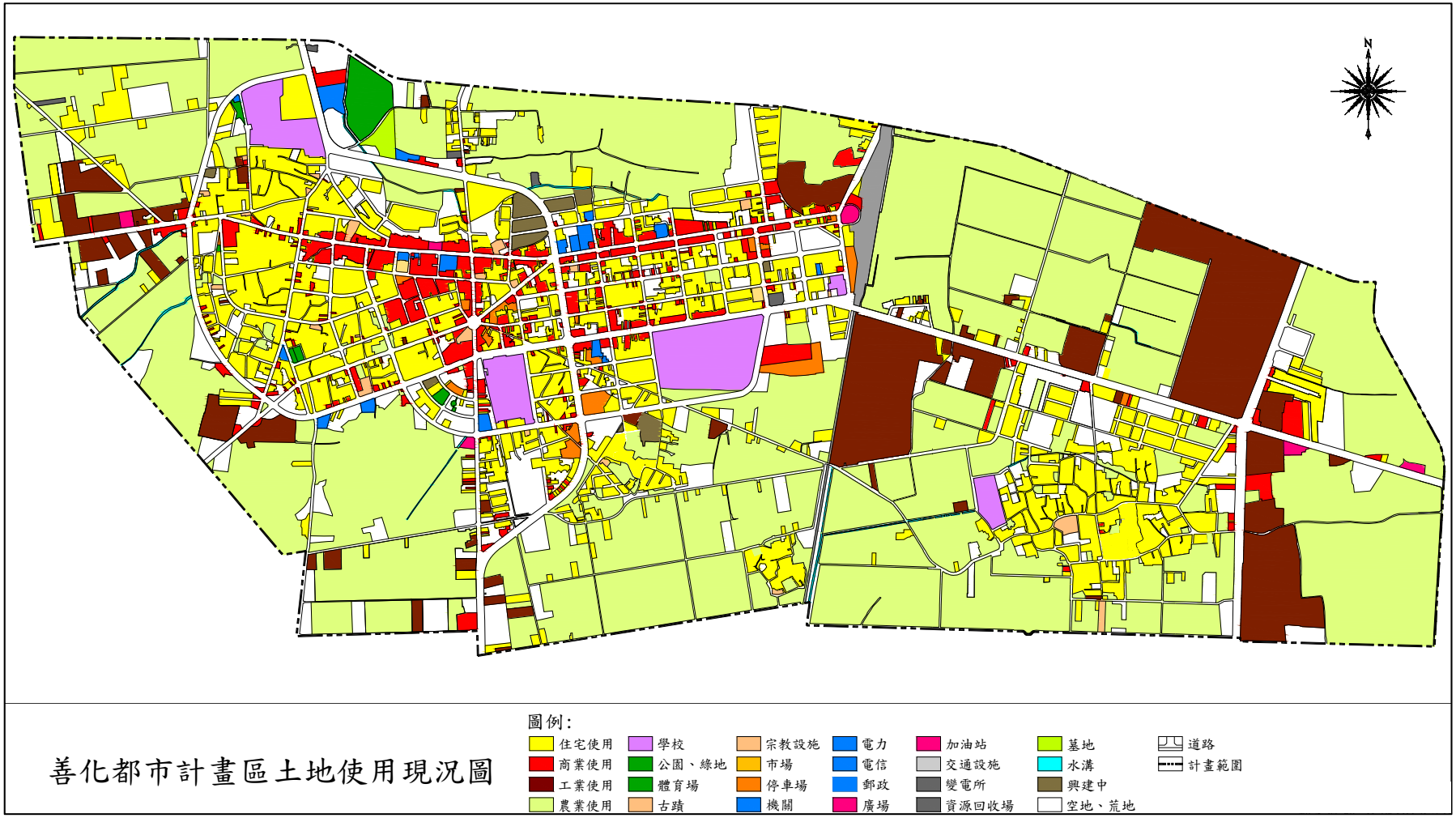


圖 5-11 土地使用調查示意圖

表 5-12 土地使用現況統計表

土地使用類別		現行計畫面積（公頃）	使用面積（公頃）	使用率或開闢率(%)
土地使用分區	住宅區	149.31	131.31	87.94
	國宅專用區	1.94	1.94	100.00
	商業區	21.47	18.21	84.81
	行政區	0.11	0.11	100.00
	第二種電信專用區	0.15	0.15	100.00
	甲種工業區	31.19	21.72	69.64
	乙種工業區	39.32	21.65	55.06
	零星工業區	0.30	0.3	100.00
	農業區	342.76	308.48	90.00
	小計	586.55	496.59	84.66
公共設施用地	機關用地	1.20	0.75	62.50
	國小用地	8.59	7.77	90.45
	國中用地	2.53	0	0.00
	高中用地	7.94	7.21	90.81
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	2.19	0.2	9.13
	公園用地	4.58	3.14	68.56
	運動場用地	4.12	0	0.00
	零售市場用地	1.57	0.25	15.92
	綠地	0.03	0	0.00
	墓地	1.26	1.26	100.00
	停車場用地	1.19	0.32	26.89
	廣場兼停車場用地	0.38	0.38	100.00
	廣場	0.24	0.24	100.00
	社教用地	0.93	0.93	100.00
	加油站用地	0.10	0.1	100.00
	變電所	0.20	0.2	100.00
	鐵路用地	7.60	7.6	100.00
	鐵路(兼供道路使用)	0.39	0.39	100.00
	道路(兼供高速公路使用)	1.67	1.67	100.00
	電路鐵塔用地	0.03	0.03	100.00
	公用事業用地	0.13	0.13	100.00
	道路用地	70.15	48.63	69.32
	小計	117.02	81.02	69.39
總面積		703.57		

二、交通運輸系統現況

善化區交通運輸系統主要包括公路系統、客運系統、鐵路系統三方面，以下詳述:

(一)公路系統

1. 國道3號

善化區內之東側為國道 3 號，經由國道 3 號，往北可至官田區，往南可至新化區，為善化區往返南北鄰近地區重要道路之一。

2. 省道1號(縱貫公路)

臺灣省道 1 號通常為通往行政區人口較密集的地方，善化區則非典型，區內公路的兩旁大部分皆為農田。往北可通往新營區，往南可通往臺南市區，為四線道路，道路寬約 30 米，屬於過境性快速道路。

3. 省道19甲(進學路、文正路、三民路、中山路、中正路)

省道 19 甲往北可經由麻善大橋接麻豆區民權路，往南可抵新市區復興路，整條公路以南北向進入善化區，並貫穿整個市區，是善化市區最重要的重要道路之一。當車潮進入市區後易造成交通阻塞，有鑑於此，政府在臺 19 線甲的東側興建外環道路（建國路）供過境性道路使用，藉由分散車流的方式改善交通。

4. 市道178(興農路、中山路、中正路、大成路、成功路)

市道 178 為善化區內主要道路之一，為東西向道路，善化市區內有部分路段與省道 19 甲共線(中山、三民路口與中正、大成路口)，往東可至大內區，往西可抵安定區，東側與大內區的邊界上設有國道三號善化交流道，西邊與安定區的交界一帶有國道一號安定交流道，為國道交流道通往善化境內的主要道路之一。

5. 南122區道

南 122 區道位於善化市區北側的次要道路，沿途貫穿東勢寮、六分寮…等聚落，東端與臺 1 線交接，西端與市道 178 交接(安定國小一帶)，全長 11.9 公里。

6. 南123區道(中正路)

南 123 區道全長 2.41 公里,南端為中正路與中山路的十字路口，為六分寮來往善化市區的服務道路之一。

7. 南124區道(光文路)

南 124 區道全長 2.44 公里，東端為茄拔的嘉北活動中心，西端為光文路與中山路的交叉口(善化車站前)，是茄拔往來善化市區的道路之一。

8. 南125區道(建業路)

南 125 區道全長 1.9 公里，北端與南 123 區道位於六分寮南 122 區道上，在六分寮的南端與南 123 鄉道呈交叉狀後，便朝東南方通往光文橋與南 124 鄉道交會。

9. 南126區道

南 125 區道全長 1.9 公里,為服務道路,位於善化市區的西北側，東側為臺 19 線甲(自強橋一帶)，西端側為什乃里聚落。

10. 南127區道

南 127 區道全長 2.3 公里，北端與南 122 區道在東勢寮相交，南端與南 124 區道在北仔店的西側相會。在善化第七公墓一帶，支線南 127-1 區道全長為 3.1 公里，端點為牛庄(北仔店東側 850 公尺處)。

11. 南130區道

南 130 區道位於善化市區的東南側，西端與南 178 交會於大成路（大成國小東側),東端與南 178 區道交會於大成路(善化啤酒廠前)，沿途貫穿小新營，是該聚落唯一的道路。

12. 南133區道(三民路)

南 133 區道位於善化市區的西南方，貫穿南科北部，為南科的聯外道路。

13. 南137區道(三舍路、大順六路)

南 137 區道北起善化市區東南側的光復路，途經南科東側(大順六路)後可抵新市市區北側 1 公里處的南三舍,為南科的聯外道路之一，全長 4.4 公里。

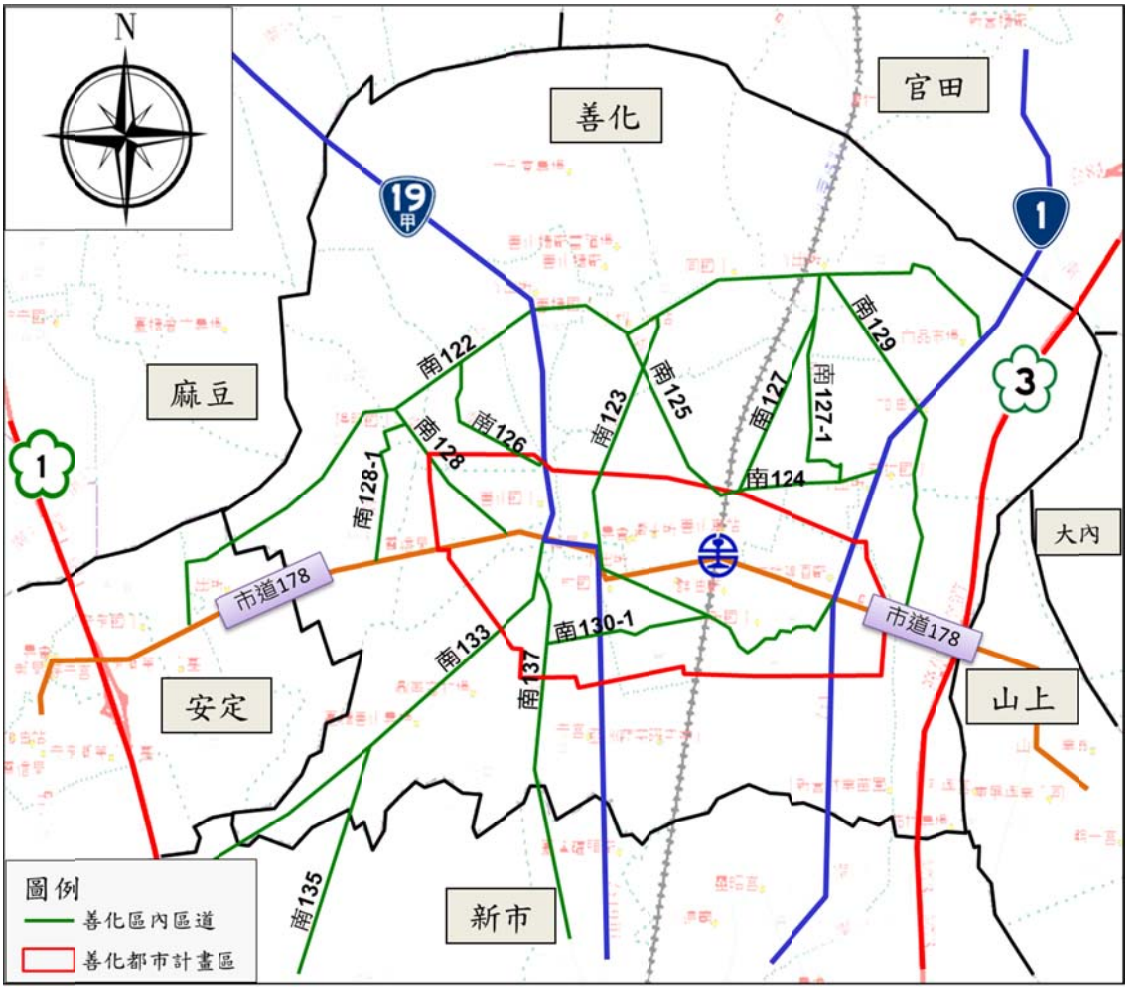


圖 5-12 善化區公路系統示意圖

(二)交通量服務水準分析

1. 現況交通量

本計畫依據交通部公路總局公路交通量調查統計表，對省道台 1 線、台 19 甲線等善化區主要道路調查結果，省道台 1 線調查站大營橋，尖峰小時交通量北向為 683PCU、南向為 618PCU；台 19 甲線調查站麻善大橋，尖峰小時交通量北向為 1,277PCU、南向為 1,628 PCU；台 19 甲線調查站善化國中，尖峰小時交通量北向為 1,120PCU、南向為 811PCU。

表 5-13 善化區主要道路交通量表

路名	調查站	方向（往）	各種車輛數（輛/日）					流量(PCU)	尖峰小時交通量(PCU)
			小型車	大客車	大貨車	聯結車	機車		
省道台1線	大營橋	北	5,308	47	415	158	1,854	7,774	683
		南	4,951	45	294	157	1,870	7,240	618
台19甲線	麻善大橋	北	6,173	70	896	21	4,821	10,578	1,277
		南	6,372	73	878	22	4,694	10,681	1,628
台19甲線	善化國中	北	5,241	59	67	13	3,915	8,211	1,120
		南	5,136	62	45	6	3,623	7,851	811

資料來源：交通部公路總局，106年度公路平均每日交通量調查統計表

2.道路服務水準

依公路容量手冊中對多車道郊區公路之道路服務水準劃分標準（如表 5-18），推估善化區內主要道路調查地點之服務水準如表 5-19 所示，區內主要道路服務水準為 A～C 級，屬車行順暢。

表 5-14 服務水準等級之劃分標準

壅塞程度		速率狀況	
服務水準等級	V/C 值	服務水準等級	平均速率與速限差距(公里/小時)
A	V/C 0.35	1	5
B	0.35 V/C 0.60	2	6~10
C	0.60 V/C 0.85	3	11~15
D	0.85 V/C 0.95	4	16~25
E	0.95 V/C 1	5	26~35
F	V/C＞ 1	6	＞ 35

資料來源：2011臺灣地區公路容量手冊

表 5-15 善化區主要道路系統服務水準分析表

道路名	道路編號	路寬（公尺）	方向	容量(C)	尖峰小時交通量(V)	V/C	服務等級
省道台一線	省道台一線	20	北	6,275	683	0.11	A
			南	6,275	618	0.10	A
進學路	台19甲線	18	北	3,200	1,277	0.40	B
			南	3,200	1,628	0.51	B

(三)鐵路系統

台鐵為本區最重要之軌道系統，台鐵善化火車站屬二等站，目前每日停靠列車達 106 班次，對號列車不停率 47.9%，其餘各級列車均有停靠，其各級列車往返主要站點分述如下:（詳見圖 5-13）

1. 善化 – 臺南、高雄

善化往南往返台南及高雄每日各級列車達 106 班次，其中含對號列車 30 班次，至臺南行車時間約 20 分；至高雄對號列車行車時間約 1 小時、區間車約 1 時 20 分。

2. 善化 – 新營、嘉義

善化往北往返新營及嘉義每日各級列車達 106 班次，其中含對號列車 30 班次，至新營行車時間約 20-30 分；至嘉義對號列車行車時間約 40 分、區間車約 1 小時。

3. 善化 – 沙崙(高鐵台南站)

善化至台南高鐵站直達列車僅早晚各兩班次,行駛時間約 50 分，由於班次不足，至高鐵站仍須依賴鄰近南科站或臺南站轉乘。

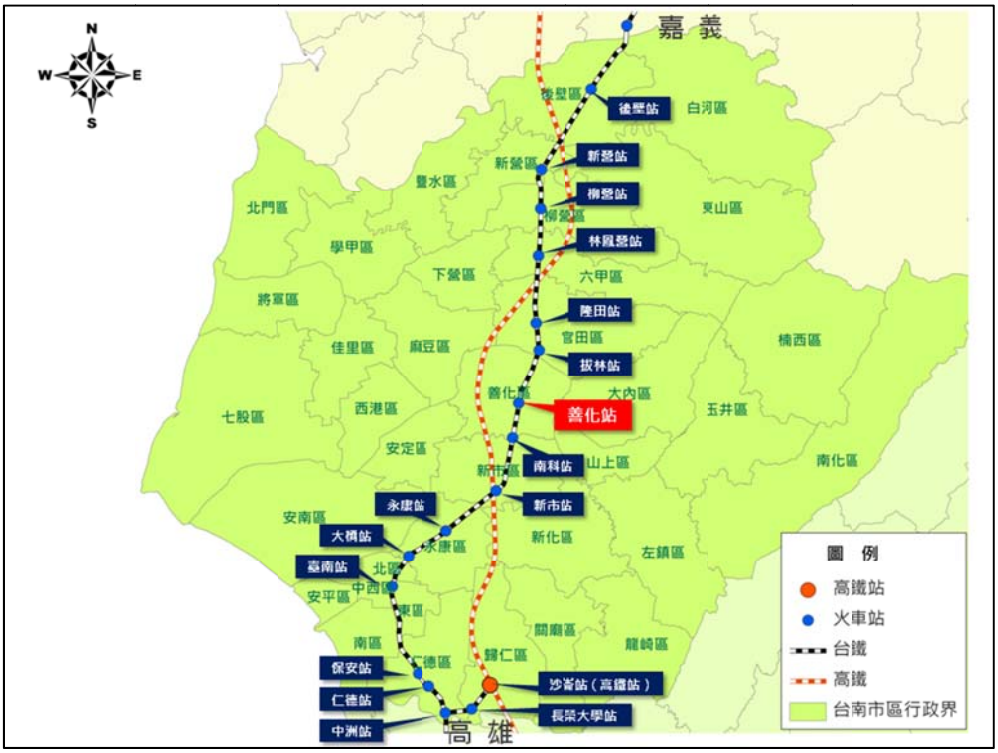


圖 5-13 善化車站之西部幹線示意圖

(四)客運系統

善化區公車路線以民國 102 年 6 月 1 日通車之橘線為主，為臺南市交通局規劃的第四條幹線公車橘幹線，總里程 39.8 公里，串連山區到海邊，沿途有佳里西拉雅原民文化、麻豆總爺藝文中心及美味的麻豆和碗粿、善化奇美農場、大內走馬瀨農場和玉井香甜芒果等代表性景點；並且也是南市首條行駛快速道路的公車重要轉乘幹線，每日有 36 班次往返，尖峰時段 30 分鐘一班車。

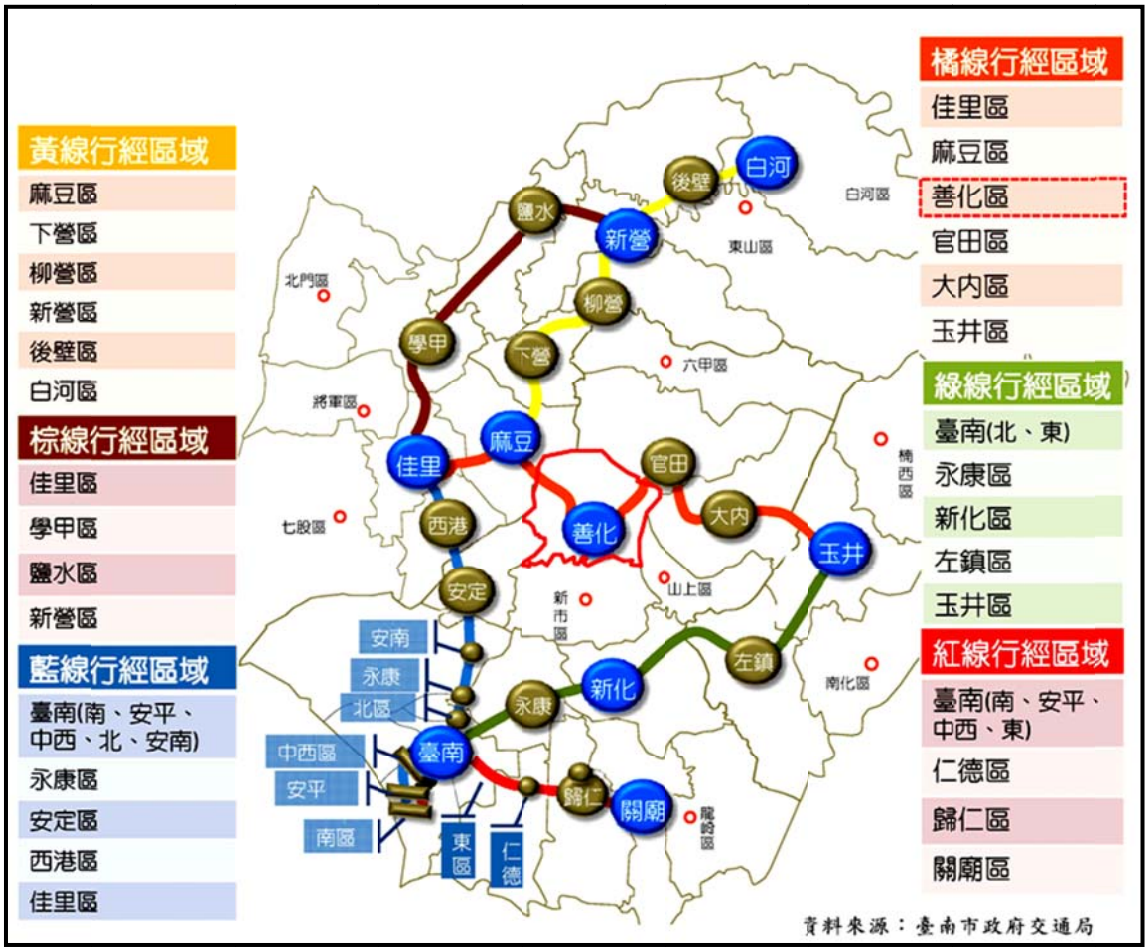


圖 5-14 臺南地區客運系統示意圖

善化區橘線公車路線以舊有停靠站為主，以市中心為主要路線，由善化火車站往東，經由茄拔可至官田區、善化啤酒廠可至大內區及山上區；善化火車站往西北，經由善化國中、溪底寮可至麻豆區。

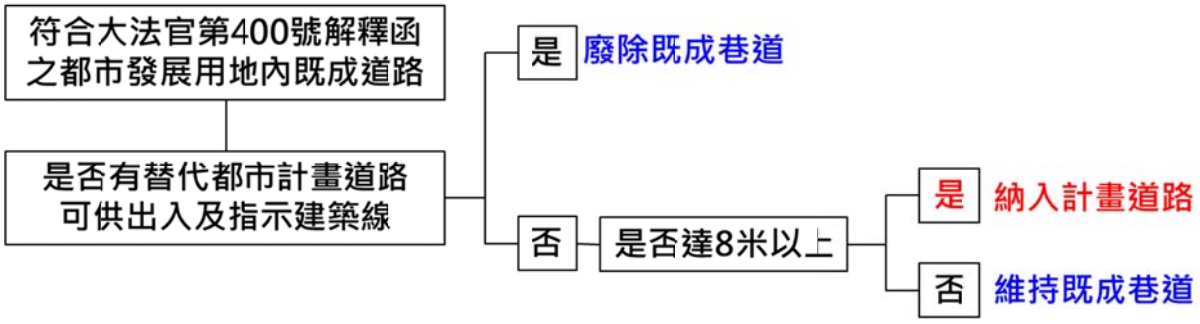
配合大台南公車捷運化政策，善化轉運站新建工程於 103 年 6 月動工，已於 103 年 11 月 13 日正式啟用。善化轉運站整合 7 條橘幹支線及 5 條綠支線公車，班次由原本 18 班增加為 154 班次，將大幅提升台鐵與周邊區域轉乘便利性。

圖 5-15 善化地區客運系統示意圖

資料來源：臺南市政府交通局

(五)既成道路

檢討都市發展用地內之既成道路，並考量功能性及財務可行性，制定以下檢討原則。



經檢討無符合檢討原則須納入計畫道路之既成道路。

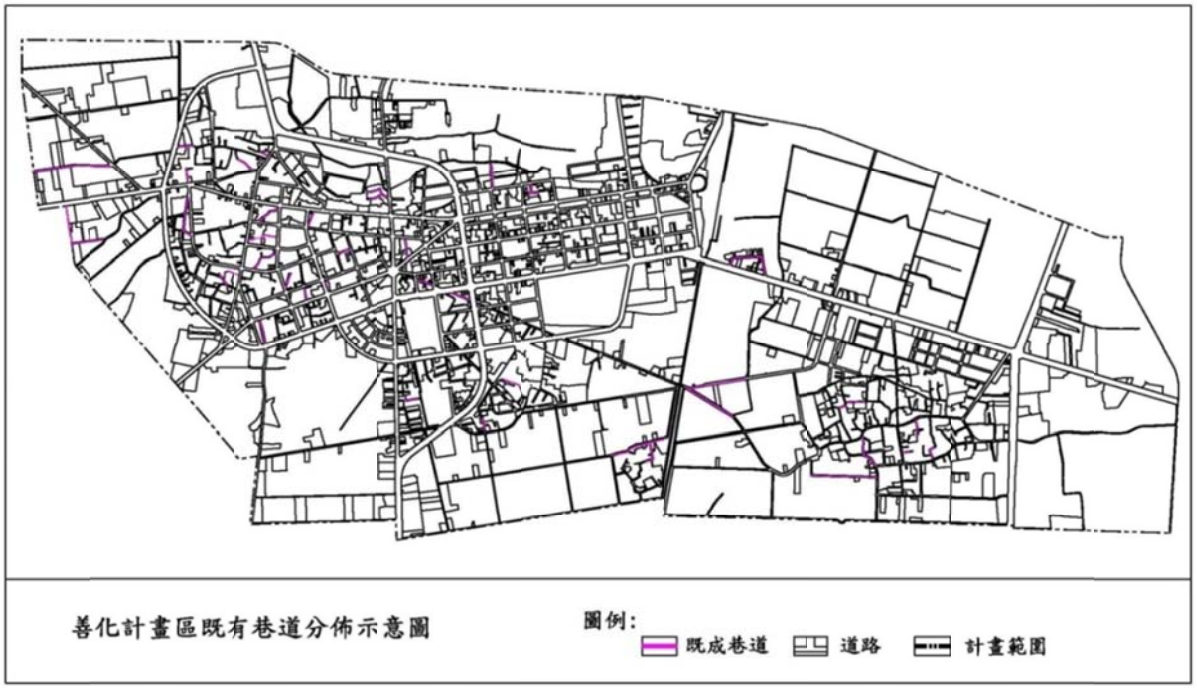


圖 5-16 區內既成道路示意圖

三、公共設施開闢現況

現行善化都市計畫區所劃設之各類公共設施用地,面積合計117.02公頃(依重製後面積)，整體公共設施開闢率 69.39%。各類公共設施用地開闢使用情形分述如下：

（一）機關用地

計畫區內共劃設7處機關用地，計畫面積為1.20公頃。

1.機一

劃設面積為0.42公頃，現況僅部分取得開闢為區公所，開闢面積0.15公頃，開闢率35.71%。

2.機二

劃設面積為0.10公頃,現況供內政部入出國及移民署等使用，開闢率100%。

3.機三

劃設面積為0.11公頃，現衛生所使用，開闢率100%。

4.機五

劃設面積為0.05公頃，現郵局使用，開闢率100%。

5.機六

劃設面積為0.18公頃，現況未開闢，皆為私有地。

6.機七

劃設面積為0.19公頃，現清潔隊使用，開闢率100%。

7.機八

劃設面積為0.15公頃，現戶政事務所、消防隊等使用，開闢率100%。

（二）學校用地

計畫區內共劃設5處學校用地，計畫面積為19.06公頃。

1.文小一

計畫面積為3.67公頃，現況皆已取得開闢為善化國小，開闢面積為3.67公頃，開闢率100%。

2.文小二

計畫面積為2.92公頃，現況大部分已開闢為大成國小，惟仍有部分土地尚未取得，開闢面積為2.91公頃，開闢率99.66%。

3.文小三

計畫面積為2.00公頃，現況部分已開闢為小新國小，惟仍有部分土地尚未取得，開闢面積為1.19公頃，開闢率59.50%。

4.文中

計畫面積為2.53公頃，現況未開闢，皆為私有地。

5.文高

計畫面積為7.94公頃，現況大部分已開闢為善化高中，惟仍有部分土地尚未取得，開闢面積為7.21公頃，開闢率90.81%。

（三）公園兼兒童遊樂場用地

計畫區內共劃設11處公園兼兒童遊樂場用地，計畫面積為2.19公頃。

1.公（兒）(一)-一

計畫面積為0.20公頃，現況尚未取得開闢。

2.公（兒）(一)-二

計畫面積為0.19公頃，現況尚未取得開闢。

3.公（兒）(一)-三

計畫面積為0.20公頃，現況尚未取得開闢。

4.公（兒）(一)-四

計畫面積為0.20公頃，現況已開闢，開闢率100%。

5.公（兒）(二)-一

計畫面積為0.19公頃，現況尚未取得開闢。

6.公（兒）(二)-二

計畫面積為0.20公頃，現況尚未取得開闢。

7.公（兒）(二)-三

計畫面積為0.22公頃，現況尚未取得開闢。

8.公（兒）(二)-一

計畫面積為0.20公頃，現況尚未取得開闢。

9.公（兒）(二)-五

計畫面積為0.20公頃，現況尚未取得開闢。

10.公（兒）(三)-一

計畫面積為0.20公頃，現況尚未取得開闢。

11.公（兒）(三)-二

計畫面積為0.19公頃，現況尚未取得開闢。

（四）公園用地

計畫區內共劃設 2 處公園用地，計畫面積為 4.58 公頃。

1.公三

計畫面積為1.44公頃，現況尚未取得開闢。

2.公四

計畫面積為3.14公頃，現況已開闢，開闢率100%。

（五）運動場用地

計畫區內共劃設 1 處運動場用地，計畫面積為 4.12 公頃，現況尚未取得開闢。

（六）零售市場用地

計畫區內共劃設 4 處市場用地，計畫面積為 1.57 公頃。

1.市一-一

計畫面積為0.25公頃，現況為善化區現有市場，開闢率100%。

2.市一-二

計畫面積為0.33公頃，現況尚未開闢，公有地0.13公頃，私有地0.20公頃。

3.市二

計畫面積為0.84公頃，現況無做市場使用，皆為私有地。

4.市三

計畫面積為0.15公頃，現況尚未取得開闢。

（七）綠地

計畫區內共劃設1處綠地，計畫面積為0.03公頃，現況尚未取得開闢。

（八）墓地

計畫區內共劃設 1 處墓地，計畫面積為 1.26 公頃，現況皆已取得開闢為納骨塔，開闢率 100%。

（九）停車場用地

計畫區內共劃設 6 處停車場用地，計畫面積為 1.19 公頃。

1.停一

計畫面積為0.33公頃，現況尚未取得開闢。

2.停二

計畫面積為0.20公頃，現況尚未取得開闢。

3.停三

計畫面積為0.14公頃，現況尚未取得開闢。

4.停四

計畫面積為0.05公頃，現況尚未取得開闢。

5.停五

計畫面積為0.15公頃，現況尚未取得開闢。

6.停六

計畫面積為0.32公頃，現況為善化火車站站前停車場，開闢率100%。

（十）廣場兼停車場用地

計畫區內共劃設 1 處廣場兼停車場用地，計畫面積為 0.38 公頃，已開闢完成。

（十一）廣場用地

計畫區內共劃設 2 處廣場用地，計畫面積為 0.24 公頃。

1.廣一

劃設面積為0.20公頃，開闢率100%。

2.廣二

劃設面積為0.04公頃，開闢率100%。

（十二）社教用地

計畫區內共劃設 1 處社教用地，計畫面積為 0.93 公頃，目前供善化多功能活動中心使用，已開闢完成。

（十三）加油站用地

計畫區內共劃設 1 處加油站用地，計畫面積為 0.10 公頃，現況皆已取得開闢為加油站，開闢率 100%。

（十四）變電所

計畫區內共劃設 1 處變電所，計畫面積為 0.20 公頃，現況皆已取得開闢，開闢率 100%。

（十五）鐵路用地

計畫區內共劃設 2 處鐵路用地，計畫面積為 7.60 公頃，現況皆已取得開闢，開闢率 100%。

（十六）鐵路用地(兼供道路使用)

計畫區內共劃設 1 處鐵路用地(兼供道路使用)，計畫面積為 0.39 公頃，現況皆已取得開闢，開闢率 100%。

（十七）電路鐵塔

計畫區內共劃設 1 處電路鐵塔，計畫面積為 0.03 公頃，現況皆已取得開闢，開闢率 100%。

（十八）道路用地(兼供高速公路使用)

計畫區內共劃設面積為 1.67 公頃，開闢率 100%。

（十九）公用事業用地

計畫區內共劃設 2 處公用事業用地，計畫面積為 0.13 公頃。

1. 公用(一)

劃設面積為0.03公頃，原為台灣自來水公司善化服務所，但此單位已遷移他處。

2. 公用(二)

劃設面積為0.10公頃，現況為台電公司善化服務所使用，開闢率100%。

（二十）道路用地

計畫面積為 70.15 公頃，開闢面積為 48.63 公頃，開闢率 66.94%。

表 5-16 公共設施開闢情形概況表

項目	用地編號	計畫面積（公頃）	開闢面積（公頃）	開闢率	公有地	私有地	備註（現況使用）
機關用地	機一	0.42	0.15	35.71	0.17	0.25	現有善化區公所
	機二	0.10	0.10	100.00	0.10	0.00	供內政部入出國及移民署等使用
	機三	0.11	0.11	100.00	0.11	0.00	供衛生所使用
	機五	0.05	0.05	100.00	0.00	0.05	供郵局使用
	機六	0.18	0.00	0.00	0.00	0.18	無
	機七	0.19	0.19	100.00	0.19	0.00	供善化區清潔隊使用
	機八	0.15	0.15	100.00	0.15	0.00	供戶政事務所及消防隊使用
	小計	1.20	0.75	62.50	0.72	0.48	-
國小用地	文(小)一	3.67	3.67	100.00	3.67	0.00	善化國小
	文(小)二	2.92	2.91	99.66	2.91	0.01	大成國小
	文(小)三	2.00	1.19	59.50	1.19	0.81	小新國小
	小計	8.59	7.77	90.45	7.77	0.82	-
國中用地	文（中）	2.53	0.00	0.00	0.00	2.53	未開闢
高中用地	文（高）	7.94	7.21	90.81	7.21	0.73	善化高中
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)(一)-一	0.20	0.00	0.00	0.01	0.19	未開闢
	公(兒)(一)-二	0.19	0.00	0.00	0.00	0.19	未開闢
	公(兒)(一)-三	0.20	0.00	0.00	0.00	0.20	未開闢
	公(兒)(一)-四	0.20	0.20	100.00	0.17	0.03	已開闢
	公(兒)(二)-一	0.19	0.00	0.00	0.00	0.19	未開闢
	公(兒)(二)-二	0.20	0.00	0.00	0.00	0.20	未開闢
	公(兒)(二)-三	0.22	0.00	0.00	0.02	0.20	未開闢
	公(兒)(二)-四	0.20	0.00	0.00	0.00	0.20	未開闢

項目	用地編號	計畫面積（公頃）	開闢面積（公頃）	開闢率	公有地	私有地	備註（現況使用）
	公(兒)(二)-五	0.20	0.00	0.00	0.00	0.20	未開闢
	公(兒)(三)-一	0.20	0.00	0.00	0.00	0.20	未開闢
	公(兒)(三)-二	0.19	0.00	0.00	0.00	0.19	未開闢
	小計	2.19	0.20	9.13	0.20	1.99	-
公園用地	公三	1.44	0.00	0.00	0.00	1.44	未開闢
	公四	3.14	3.14	100.00	3.14	0.00	-
	小計	4.58	3.14	68.56	3.14	1.44	-
運動場用地	運	4.12	0.00	0.00	0.11	4.01	未開闢
零售市場用地	市一-一	0.25	0.25	100.00	0.25	0.00	現有市場
	市一-二	0.33	0.00	0.00	0.13	0.20	未開闢
	市二	0.84	0.00	0.00	0.00	0.84	未開闢
	市三	0.15	0.00	0.00	0.00	0.15	未開闢
	小計	1.57	0.25	15.92	0.38	1.19	-
綠地	綠	0.03	0.00	0.00	0.00	0.03	
墓地	墓	1.26	1.26	100.00	0.96	0.30	納骨塔
停車場用地	停一	0.33	0.00	0.00	0.04	0.29	未開闢
	停二	0.20	0.00	0.00	0.04	0.16	未開闢
	停三	0.14	0.00	0.00	0.00	0.14	未開闢
	停四	0.05	0.00	0.00	0.00	0.05	未開闢
	停五	0.15	0.00	0.00	0.00	0.15	未開闢
	停六	0.32	0.32	100.00	0.32	0.00	-
	小計	1.19	0.32	26.89	0.40	0.79	-
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.38	0.38	100.00	0.38	0.00	-
廣場用地	廣一	0.20	0.20	100.00	0.20	0.00	-
	廣二	0.04	0.04	100.00	0.04	0.00	-
	小計	0.24	0.24	100.00	0.24	0.00	-
社教用地	社	0.93	0.93	100.00	9.03	0.00	社教使用
加油	油	0.10	0.10	100.00	0.00	0.10	加油站

項目	用地編號	計畫面積（公頃）	開闢面積（公頃）	開闢率	公有地	私有地	備註（現況使用）
站用地							
變電所用地	變	0.20	0.20	100.00	-	-	變電所
鐵路用地	鐵一	7.35	7.35	100.00	-	-	-
	鐵二	0.25	0.25	100.00	-	-	-
	鐵路用地(兼供道路使用)	0.39	0.39	100.00	-	-	-
	小計	7.99	7.99	100.00	-	-	-
電路鐵塔用地	塔	0.03	0.03	100.00	-	-	-
公用事業用地	公用(一)	0.03	0.03	100.00	-	-	-
	公用(二)	0.10	0.10	100.00	-	-	-
	小計	0.13	0.13	100.00	-	-	-
道路用地	道路(兼供高速公路使用)	1.67	1.67	100.00	-	-	-
	道	70.15	48.63	66.94	-	-	-
	小計	71.82	50.30	70.04	-	-	-
合計		117.02	81.20	69.39	-	-	-

圖 5-17 公共設施開闢情形示意圖

四、土地權屬

善化都市計畫面積(重製後)共計 703.57 公頃，公有地面積 103.83 公頃，佔計畫面積 14.76%；私有地面積 594.85 公頃，佔計畫面積 84.55%；公私共有地面積 4.89 公頃，佔計畫面積 0.69%。(詳圖 5-18)

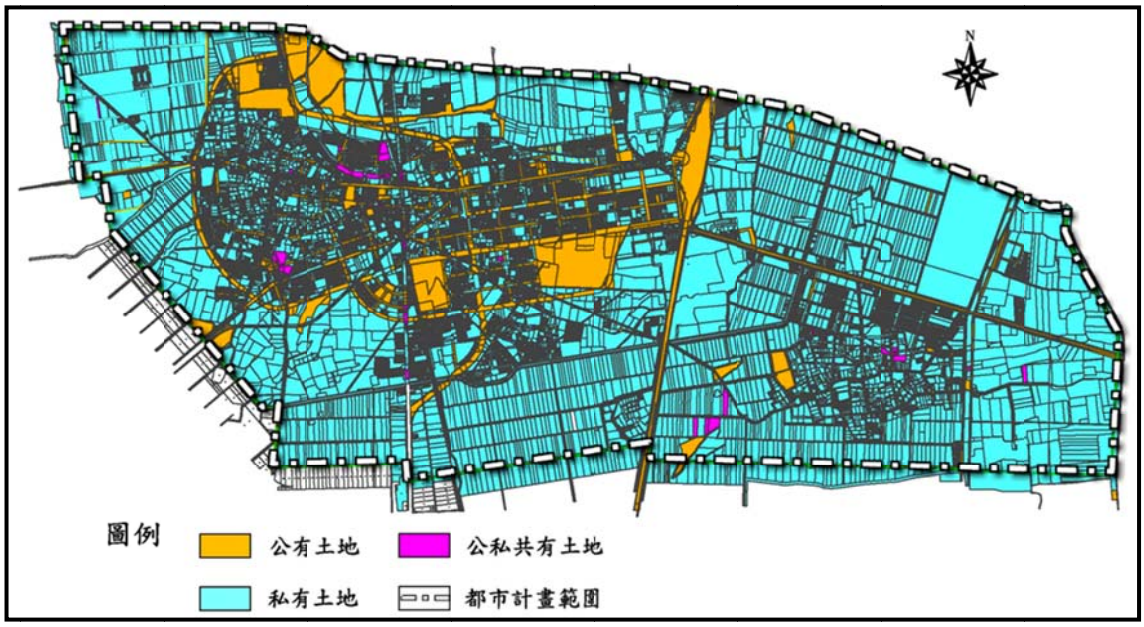


圖 5-18 公私有土地分布示意圖

五、垃圾處理方式

1. 善化區民眾排出之垃圾皆於晚上以垃圾車沿街準時準點收運方式收運，收運完成後隨即載至永康焚化廠焚化。

2. 白天收運垃圾以輔助點定點收運，以補晚上收運之不足，收運完亦至永康焚化廠焚化。

六、汙水下水道規劃

1. 已完成「臺南市新市區、善化區、新化區汙水下水道系統檢討規劃報告」，其中新市善化系統定案計畫為新市系統、善化系統及臺南科學工業園區特定區之 E、F、G、L、M、N、O 區成一管網系統，收集往安順寮用地，並於安順寮用地新設一水資中心。

2. 目標年民國 130 年，推估總服務人口約 93,180 人。

圖 5-19 汙水下水道規劃示意圖

七、社會福利設施

善化區扶老比為 0.21，扶幼比為 0.22，整體扶養比為 0.43，老年化指數為 96.23。配合長照 2.0 政策，臺南市政府施行社區整體照顧模式，落實在地老化的政策目標，建構以社區為基礎之整合式服務體系，爰可藉由機關、社教用地及地區活動中心等，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申設相關福利設施，以建構完整之照顧服務體系。

圖 5-20 區內社區照顧關懷據點示意圖

第六章 發展定位與課題

第一節 發展定位

整體發展計畫主要目的在於引導善化區未來願景與發展方向，以及地區空間上之規劃,作為善化區整體施政目標的綱要性計畫與藍圖。本計畫承接相關上位計畫指導，提出善化區未來發展定位為「結合居住、生產、科技、休閒－中臺南副都心」,計畫使善化成為一個提供多元化功能，並結合鄰近地區，北臨同市麻豆、官田，南接新市，東鄰大內、山上，西接安定等區，成為中臺南都會區。

(一)宜居城鄉

善化區作為中臺南副都心，應朝向生活服務發展，主要提供善化區及周邊行政區之都市服務，另配合南科就業人口增加提供生活服務，適宜作為南科就業人口的居住發展腹地。

(二)綠色城鄉

善化區擁有廣大的土地資源，適合做為產業發展的腹地；近年來因國際貿易頻繁，加上我國加入世界貿易組織後，國內產業逐漸失去價格優勢，正面臨發展困境；因此政府選定生物科技、綠色能源、精緻農業、觀光旅遊、醫療照顧及文化創意等六大產業，作為後續產業發展重要方向。

善化區有亞蔬—世界蔬菜中心（原稱為亞洲蔬菜研究發展中心）是全球最主要從事蔬菜研究發展的國際農業研究機構之一，此機構蒐集與利用全球蔬菜種原，育成與改良蔬菜品種，開發蔬菜生產與加工技術，提高蔬菜的產量與品質，是善化區農業朝向精緻化轉型是一大契機。此外，透過農業轉型與升級，推行有機農業將減少土地傷害及農藥殘留，將增加消費者信心與擴展有機農產市場。因此，可以蔬菜中心為基礎，配合國家精緻農業的發展方向，將善化做為臺南精緻農業發展核心，結合周邊行政區廣大的農地資源，加速農業朝向精緻化有機農業升級，發展臺南成為南臺灣、甚至是亞洲地區的農業中心。

善化區內二級產業以傳統工業為主，例如：澱粉、化學、紡織、金屬等工業，對於環境影響較大；首要為區內傳統產業的技術升級，降低對於環境的影響；再者，結合鄰近之臺南科學工業園區，引入高級再生資源回收與再利用的技術及人才、環境保護相關的綠色產業，鼓勵國內環保產業技術之研究創新與發展及使用綠色能源，使善化成為臺灣優質的綠色城鄉。

(三)觀光城鄉

我國近年來積極爭取在國際上的地位，也提升臺灣在國際上的能見度。臺灣觀光資源豐富，擁有人文歷史以及特殊的自然景觀，透過政府在國際間積極宣導與行銷，針對市場需求推出各地特色的套裝行程，帶動臺灣觀光人潮，觀光人口持續成長。

善化區擁有在地的觀光資源，風景宜人。人文歷史觀光以慶安宮最足特色，慶安宮列為中華民國國家三級古蹟，為當地及外地客朝聖的信仰中心。休閒觀光方面，以善化啤酒廠及善化糖廠最為著名，不僅結合活動舉辦，亦是假日休息的好去處。農業觀光則以草莓田園為主，草莓收成可達五個月，吸引遊客造訪，體驗農趣。

善化區適合推動農業及休閒觀光，利用原有的觀光景點，結合豐富的農業資源，配合季節變化推出各季的休閒旅遊行程，提升地區觀光產業發展，吸引地區民眾投入觀光產業發展。

第二節 發展願景及構想

整體發展計畫主要目的在於引導善化區未來發展願景方向，以及地區空間上的規劃，在地區整體願景以塑造「優質住宅，休閒農業」為核心理念，並可考量地區人文、產業、觀光、交通、文化等各項發展，配合永續發展概念，建構出善化區整體發展之實質效益。

善化區目前多以居住為主，產業多以農耕發展，區內有零星的工業區，本計畫針對善化地區整體發展及都市計畫區通盤檢討提出下列計畫構想：

(一)善化計畫區

以善化都市計畫區為基礎，強化地區交通便利、提升生活機能，建構都市化之生活圈，並做為善化區之核心發展地區，以吸引科技園區所引進之外來工作人口，提升基礎生活機能，打造優質居住環境。

(二)南科特定區

配合南科特定區計畫區分產業發展區及生活服務區，產業發展區引進高科技廠商進駐引進，從事高科技產業生產與研究；生活服務區以發展特定區內之一般生活機能為主，提供南科引申就業人口之生活服務。

(三)農村生活區

保存現有居住聚落、特色農村，發展精緻農業，並將現有的農業生產結合當地現有的觀光產業，塑造農業休閒觀光，提供善化區民及遊客體驗農村生活，進而帶動觀光發展，

圖 6-1 善化區構想示意圖

第三節 計畫區空間發展構想

以現行善化都市計畫空間架構、土地使用分區計畫為基礎，並分析上位及相關計畫指導、現況使用、未來發展分析等，定位本區發展方向，包括以行政中心(善化區公所)及交通中心(善化火車站)為核心發展區；以住宅區及小新營聚落，為居住生活區；計畫區周圍部分以農業生產為主。

(一) 原商業、生活核心發展區

善化區公所所在位置為行政中心，而火車站為交通中心，以行政及交通為發展區；地方行政中心及火車站附近商圈，可帶來整體計畫區之商業發展，結合便利的交通軸線帶動商業活絡，彼此互相輔佐發展。

(二)居住生活區

現有都市計畫之住宅區，西側鄰近商圈，生活機能及交通便利，東南側為小新營舊有聚落，居住情況普遍，因此以此兩區做為居住生活區，結合核心發展區，提供便利生活居住。

(三) 儲備發展區

計畫區周圍現行計畫農業區，部分現有農作生產，作為儲備發展地區。

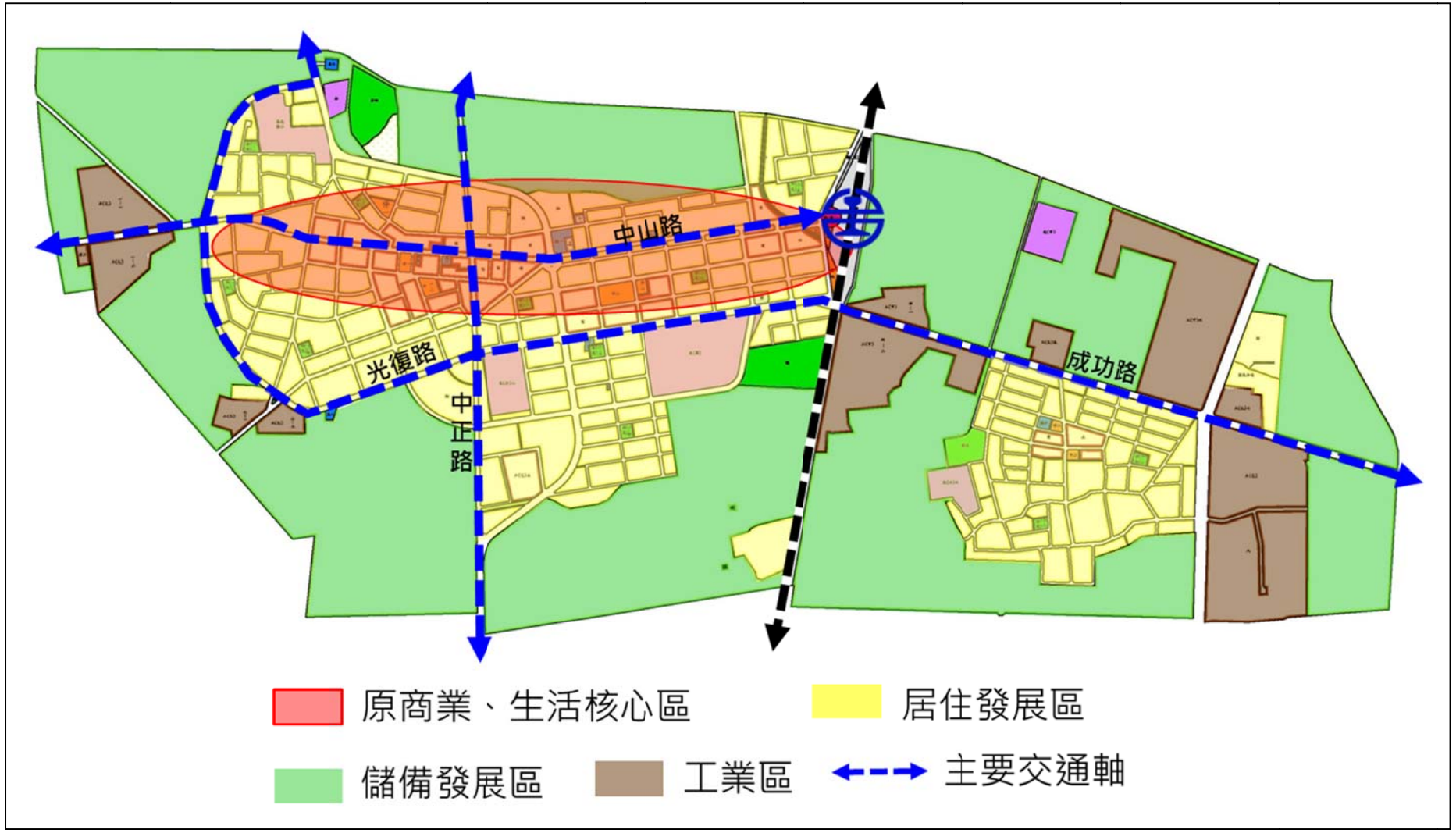


圖 6-2 構想示意圖

第四節 課題與對策

一、都市計畫圖重製

課題一：善化都市計畫基本圖已年代久遠，地形、地物隨都市發展已多所變遷,實不符現況發展需求,無法有效管理與執行都市計畫。

說　明：善化都市計畫自擬定以來尚未進行都市計畫圖重製，原都市計畫圖以平板測量方式測繪，且年代久遠，現況地形地物差距甚遠，且紙圖易產生伸縮變形，造成實際執行計畫偏差等問題。

對　策：

一：以原計畫書圖、樁位成果、地籍資料，作為展繪計畫線之依據；經校對展繪成果後，如有樁位圖與原都市計畫圖不符者，檢核地籍圖等資料或查詢原核定公告之都市計畫書圖所載內容，以作為輔助參考，若仍有不符，則整理成樁位疑義分析表，提列重製疑義，必要時應併同提出都市計畫變更。

二：重製後各項土地使用計畫面積予以調整，以提昇計畫管理與執行效率。

課題二：地籍重測後地籍分割錯誤，與實際現況不一致，造成都市計畫管理困難。

說　明：

一、經查本計畫區內小新營地段部分地區，依100年都市計畫樁位成果所展繪之計畫道路境界線,與73年地籍逕為分割之成果不符，影響後續都市計畫管理與民眾權益。

二、另配合101年地籍圖重測結果，「機一」機關用地南側增加狹長私有土地，應檢討調整為適當分區，以利後續管理。

對　策：

一、經查小新營地區原以73年地籍逕為分割之成果執行都市計畫之分區管理，且有部分計畫道路路段以該成果指示建築線在案；為維護計畫道路兩側土地所有權人權益及利於後續都市計畫之管理與執行,業經100年10月11日會議決議以73年都市計畫道路中心樁展繪成果為原則,並配合104年小新營地段地籍重測提列都市計畫變更。

二、「機一」機關用地南側因地籍圖重測增加之土地，配合周邊土地使用，調整為機關用地、第二種電信專用區及附帶條件之住宅區。

二、公共設施用地檢討

議題一：五項公共設施用地面積偏低

說　明：依據都市計畫法第四十五條規定：「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十。」現行善化都市計畫區內五項公共設施共11.35公頃，低於總面積之10%（70.36公頃）。

對　策：

一、應儘量維持原劃設之五項公共設施用地，並以通檢後不低於原計畫面積為原則。

二、本次通盤檢討，配合公共設施解編，其回饋之公共設施應以五項公共設施用地為優先。

三、針對區內土地閒置公有土地，在無其他使用需求下，調整變更以五項公共設施為優先。

四、研提短、中、長期五項公共設施用地補足策略。

五、於未來增加可建築用地時，妥為調整補充。

議題二：無使用需求之公共設施用地，應予以解編並調整變更為適宜分區及用地

說　明：本計畫區內部分公共設施保留地(包括部分「機一」機關用地、「機六」機關用地，部分「文(高)」高中用地、「文(中)」國中用地、運動場用地與「市一-二」市場用地等)，經徵詢原管理機關或相關機關後，無用地需求及相關建設計畫者，予以解編並調整為適宜之分區及用地，以促進土地活化及維護地主權益。

對　策：

一、針對已為公有土地且無使用需求之公共設施用地，配合現況使用或未來發展需求調整，並儘量以變更為為五項公共設施用地為原則。

二、其餘以私有土地為主之公共設施保留地，予以解編並調整變更為住宅區，並以其解編所需回饋之土地，併同區內尚未開闢之公(兒)用地、周邊人行步道，一併劃為整體開發地區，並以跨區市地重劃方式開發，以促進土地活化利用、保障土地所有權人權益，並可提昇本計畫區五項公共設施之開闢率。

議題三：計畫區內公(兒)用地開闢率低

說　明：本計畫區內共劃設11處公(兒)用地，目前僅1處「公(兒)(一)-四」已開闢完成，尚有10處未開闢，區內可供居民使用之休憩開放空間少，影響地區休憩環境品質。

對　策：本次通盤檢討除維持原計畫劃設之面積外，部分公(兒)用地併同其他無使用需求之公共設施用地，採跨區重劃方式辦理整體開發，以取得公(兒)用地，提升居住環境品質。

課題四：供國營事業使用之公共設施用地，應調整為適宜分區

對　策：區內加油站用地，係供中油公司使用，然中油公司已配合國營事業民營化，本次檢討應依「都市計畫國營事業土地檢討檢討變更處理原則」變更土地使用分區。

三、都市計畫發展

課題一：計畫人口之檢討

說　明：目前計畫區內人口已超過計畫人口，且計畫區及善化區人口均呈緩慢成長趨勢，應檢視人口成長、人口預測、土地發展使用等檢討是否需調整計畫人口。

對　策：善化區94~108年間人口成長幾乎集中於都市計畫區，非屬善化都市計畫區之里別人口幾無成長。以善化都市計畫區所在里別及各里聚落在都市計畫區內密集程度比例，分別以不同模式推估目標年都市計畫區人口數，並考量剩餘可發展用地，酌予調整計畫人口數，以符實際。

課題二：農業區檢討

說　明：考量目前計畫區內人口已超過計畫人口，住宅區使用率亦已達 8 成以上，配合未來發展應檢視農業區、都市發展用地檢討是否需調整土地使用計畫。

對　策：依據非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點，善化都市計畫已符合新訂或擴大標準，都市計畫區都市發展用地或計畫人口已達百分之八十以上，爰檢討計畫區內之農業區，如可取得完整土地形狀之土地所有權人同意，得另案依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定辦理分區變更。

第七章 檢討分析及變更計畫

第一節 檢討分析與發展預測

一、計畫範圍

計畫範圍東起台一號縱貫公路東側之嘉南大圳南幹線，南達坐駕聚落南側第一條農路，西至往安定及胡厝寮道路交叉口起向西約415公尺處，北至嘉南大圳南幹線善化支線，包括東關等8個里，計畫面積經都市計畫圖重製後重新量測為703.57公頃。

二、計畫年期

現行計畫年期為民國100年，故配合「全國區域計畫」將計畫年期調整至民國115年。

三、人口預測

(一)上位計畫人口分派

從近10年善化區與都市計畫區人口資料分析，可知善化都市計畫區與善化區人口平均成長率皆為正值，呈緩慢成長趨勢(詳表7-1)。另參酌「擬定臺南市區域計畫(草案)」中針對善化區之人口預測分析，以成長趨勢法預測民國115年之人口數為47,295人，而另以Hansen模型預測民國115年善化區分派人口為2,101人，總人口數為46,720人。如以歷年善化都市計畫人口佔善化區全區人口比例約55%計算，本計畫區之人口數約介於25,696~26,012人。

(二) 人口成長趨勢預測

善化區94~108年間人口成長幾乎集中於都市計畫區，非屬善化都市計畫區之里別人口幾無成長，以善化都市計畫區所在里別及各里聚落在都市計畫區內密集程度比例(詳表7-2)，分別以不同模式推估目標年都市計畫區人口數，則多介於29,000~33,000人 (詳表7-3)。

表 7-1 善化都市計畫區與善化區人口統計資料表

民國(年)	善化區		都市計畫區(依各里占計畫區比例計算)		
	人口數(人)	成長率	人口數(人)	成長率	佔善化區人口比例
94	41,863	-	19,093	-	45.61%
95	42,153	0.69%	19,383	1.52%	45.98%

96	42,614	1.09%	19,722	1.75%	46.28%
97	43,021	0.96%	20,116	2.00%	46.76%
98	43,361	0.79%	20,377	1.30%	46.99%
99	43,477	0.27%	20,511	0.66%	47.18%
100	43,995	1.19%	21,080	2.77%	47.91%
101	44,619	1.42%	21,712	3.00%	48.66%
102	45,167	1.23%	22,486	3.56%	49.78%
103	46,100	2.07%	23,353	3.86%	50.66%
104	46,933	1.81%	24,077	3.10%	51.30%
105	47,660	1.55%	24,660	2.42%	51.74%
106	48,386	1.52%	25,165	2.05%	52.01%
107	48,968	1.20%	25,633	1.86%	52.35%
108	50,018	2.14%	26,305	2.62%	52.59%

表 7-2 善化都市計畫區所在里別及各里聚落在都市計畫區內密集比例表

年度	里別									推估善化都市計畫區內人口
	小新里	文正里	文昌里	光文里	北關里	西關里	坐駕里	東關里	南關里	
位都市計畫區內比例	80%	95%	65%	95%	100%	60%	95%	90%	50%	
94	3,913	1,695	3,006	5,921	557	860	3,969	1,144	1,800	19,093
95	4,015	1,811	2,981	5,931	560	833	4,094	1,129	1,826	19,383
96	4,194	1,849	3,008	5,981	545	824	4,193	1,108	1,906	19,722
97	4,318	1,880	3,040	6,106	530	819	4,351	1,073	1,956	20,116
98	4,343	1,904	3,064	6,149	540	817	4,428	1,125	2,022	20,377
99	4,369	1,909	3,094	6,135	521	809	4,515	1,162	2,042	20,511
100	4,619	1,913	3,147	6,239	577	800	4,590	1,261	2,085	21,080
101	5,095	1,936	3,184	6,368	558	772	4,682	1,277	2,118	21,712
102	5,822	1,935	3,197	6,497	553	761	4,727	1,283	2,170	22,486
103	6,658	1,965	3,205	6,515	571	765	4,792	1,324	2,227	23,353
104	7,148	1,942	3,327	6,570	588	781	4,941	1,395	2,207	24,077
105	7,678	1,901	3,310	6,633	573	797	5,060	1,425	2,236	24,660
106	8,143	1,936	3,340	6,673	557	799	5,103	1,431	2,258	25,165
107	8,624	1,939	3,325	6,678	1,352		5,171	1,449	2,275	25,633
108	9,399	1,940	3,318	6,718	1,326		5,146	1,473	2,257	26,305

註：107 年里鄰調整將部分原小新里新增為蓮潭里、原西關里及原北關里整編成頂街里

表 7-3 計畫區 115 年人口預測模式比較分析表

預測方法	預測 115 年人口	平均離差
1.算術級數法	29,911	524.00
2.幾何級數法	30,884	322.27
3.漸減增加率法	32,264	340.40
4.正比增加理論	30,876	350.48
5.等分平均法	30,061	359.74
6.直線最小二乘法	29,823	335.97
7.二次拋物線最小二乘法	**33,013**	**216.38**
8.對數直線最小二乘法	31,044	268.30
	最小平均離差	216.38

(三)可容納人口總數推估

根據現行善化都市計畫居住密度每公頃約145人，並依本計畫區尚有約18公頃住宅區未開發，及本次增加住宅區面積約6.11公頃(含審竣未發布實施案件)，共計約24.11公頃計算，可再容納人口為3,496人，可提供計畫人口調整至28,000人之住宅使用。

(四)南科人口成長及分派

1. 南科原推估就業人數為 13.3 萬人，吸引定住人口為約 12 萬人；然因應設置「液晶電視及產業支援工業區」所需，可容納人口數由 12 萬人調降為 7.7 萬人；減少人口將由鄰近都市計畫區及周邊地區容納。
2. 南科就業人口數從民國 90 年 9,489 人，至民國 105 年 78,432 人，成長率達 727%。
3. 南科就業人口願居住善化之比率約為 7.10%,透過格林勞力模型推估，引申人口約 16,234 人，其中善化都市計畫區引申人口約 8,179 人。

(五)小結

依據現況人口資料顯示本計畫區人口為正成長，平均年成長率為2.32%，都市計畫區人口已超過計畫人口，且依據人口成長趨勢預測目標年都市計畫區人口數，多介於29,000~33,000人，另經計算本計畫區剩餘住宅區可再容納3,496人，可滿足本次計畫人口調整為28,000人使用。

四、土地使用分區檢討原則

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定、檢討後本計畫區之計畫人口數 28,000 人及實際發展現況與需求等，分別對本計畫區土地使用分區進行初步檢討。

(一) 住宅區

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，住宅區面積應依據 未來計畫人口居住需求預估數計算，本計畫區住宅區，現況使用率為 88.10%(含國宅專用區)，現況人口約 26,305 人已超過計畫人口，近 10 年善化區與都市計畫區人口均呈緩慢成長趨勢，另本次通檢配合公共設施解編增設住宅區，預估尚可容納增加後之計畫人口，故本次通檢除配合公共設施解編增設住宅區外不另劃設住宅區。

(二) 商業區

原計畫劃設面積 21.47 公頃，已發展面積 18.21 公頃，使用率 84.81%，依檢討辦法規定，商業區不超過都市發展用地 10%檢討，本計畫區之商業區面積不得超出 36.22 公頃，另從每千人 0.45 公頃計算，不得超過 12.6 公頃；原計畫劃設面積介於 2 個檢討標準間，另考量台南科學園區開發後對善化區帶來之服務業關聯效應，衍生商業區需求，故除計畫區內之慶安宮經文資處公告為古蹟範圍配合變更為保存區，餘建議維持原計畫。

(三) 工業區

甲種工業區原計畫劃設面積 31.19 公頃，實際發展面積為 21.72 公頃，使用率 69.64%；工(甲)四-一、工(甲)四-二開闢率約 50%～60%，工(甲)六現況為臺灣菸酒股份有限公司-善化啤酒廠。

乙種工業區原計畫劃設面積 39.32 公頃，實際發展面積為 21.65 公頃，使用率 55.06%，現況除工(乙)五窯業已完全開闢完成外，其餘乙種工業區為部分開發，且部分工廠現況閒置未使用。

惟依據「臺南市產業發展暨工業區變更策略案」內容，善化區屬明星產業生活圈(包含善化、新市、安定、大內及山上等區)，經評估後，工業用地尚不足 76.98 公頃，且臨近臺南科學工業園區，需預留未來園區擴展腹地，因此除配合人民陳情調整變更外，餘維持原計畫。

（四）農業區

本次檢討除配合現況檢討變更、整體開發檢討變更外，考量目前計畫區內人口已超過計畫人口，住宅區使用率亦已達 8 成以上，爰就周邊農業區進行檢討。

農業區土地如取得完整土地形狀之所有權人同意者，得依「都市計畫農業區變更審議作業規範」規定，循都市計畫個案方式辦理檢討變更。

（五）其他分區及專用區

配合重製檢討變更、機關協調會決議、整體開發區檢討、公共設施保留地檢討，並視都市實際發展需求及公民或團體陳情意見，予以變更。

五、公共設施用地檢討原則

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定，本計畫區之計畫人口數 28,000 人及實際發展現況與需求，分別對本計畫區公共設施用地進行檢討。

(一)機關用地

原計畫共劃設機關用地7處，面積1.20公頃，開闢率62.50%；其中機一為現有區公所（部分未開闢），機二為供內政部入出國及移民署使用，機三供善化區衛生所使用，機五供郵局使用，機六原供鄰里機關使用（未開闢），機七供區公所清潔隊使用，機八供戶政事務所及消防分隊使用，以上各機關用地多已開闢使用；本次檢討除配合使用需求作下列調整並配合陳情新增兩處機關用地外，餘仍維持原計畫：

1.機一

原計畫劃設面積0.42公頃，現況尚未完全開闢，部分係供作區公所及里辦公處調解會使用，其餘則無相關單位提出用地需求，故予以調整變更為附帶條件住宅區及其他適當使用分區。另配合地籍重測結果，將部分土地變更為第二種電信專用區。

2.機六

原計畫劃設面積0.18公頃，現況尚未開闢，亦無相關單位提出用地需求，故予以檢討變更，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。

3.機七

原計畫劃設面積0.19公頃，現況已開闢，經徵詢臺南市政府環保局及善化區公所，因未來清潔隊及社教用地有擴大使用之需求，故配合將鄰近公有土地調整變更為機關用地。

(二)學校用地

1.文小用地

原計畫劃設國小用地3處，面積8.59公頃，開闢率90.45％。

(1)文(小)一(善化國小)

劃設3.67公頃，已完全開闢。

(2)文(小)二(大成國小)

劃設2.92公頃，開闢率99.66%。

(3)文(小)三(小新國小)

劃設2.00公頃，開闢率59.50%。

依教育部「國民中小學設備基準」檢討，以教育部規定每生所需面積12平方公尺計算，推估目標年所需國小用地面積約3.36公頃，則現行計畫面積超過5.23公頃。另依規定都市計畫區內國民小學每校面積不得少於2公頃，估算最低標準為6公頃，則現行計畫面積已超過最低劃設標準，且經教育局評估未來仍有用地需求，故除文(小)二配合人民陳情意見，將範圍內私有土地調整為住宅區外，餘維持原計畫。

2.文中用地

原計畫劃設國中用地1處，面積2.53公頃，尚未開闢使用。依國民中小學設備基準檢討,都市計畫區內,國中校地面積不得少於2.5公頃，13班以上學校每增1班，得增加500平方公尺。

文中用地自71年擴大都市計畫時劃設，從未開闢使用，經函詢教育局，表示善化區唯一國中(位於都市計畫區外)學生數逐年下降，同意解編該用地，故本次通檢以市地重劃方式辦理整理開發。

3.文高用地

原計畫劃設高中用地7.94公頃，開闢率為90.81％。依檢討辦法規定，高中用地係依教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積劃設，因該用地西南側部分為私有地，且善化高中表示「現階段並無徵收土地新設國立高中職校之規劃」,故未徵收之私有地與鄰近之運動場等公共設施保留地以跨區市地重劃方式辦理整理開發。

另高中用地東北側現況無做學校使用，依據規劃原意及權屬調整變更為廣(停)用地、住宅區，以利土地使用。

(三)公園及鄰里公園兼兒童遊樂場用地

原計畫劃設公園用地2處，面積4.58公頃，開闢率68.56％，公三未開闢,公四已開闢完成,本次除配合公所陳情增加兩處公園用地外，餘維持原計畫。

原計畫劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地11處，面積2.19公頃，開闢率為9.13％，除公（兒）（一）-四開闢完成，餘10處皆未開闢。依檢討辦法規定，通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積，故本次檢討仍維持原計畫劃設之面積，並將公(兒)(二)-二、公(兒)(二)-三、公(兒)(二)-四等3處併同鄰近公共設施，以跨區市地重劃方式辦理整體開發。

(四)運動場用地

原計畫劃設運動場用地1處，面積4.12公頃，尚未開闢，依檢討辦法規定，本計畫區為計畫人口30,000人以下者，可免設體育場所，另區內已有多功能活動中心(社教用地)，且該用地鄰近善化高中可提供相同服務,故併同鄰近公共設施,以跨區市地重劃方式辦理整體開發。

(五)零售市場用地

原計畫劃設零售市場用地4處，面積1.57公頃，開闢率15.92%，除現有市場市一-一已開闢使用，市一-二及市二現況未做市場使用，市三則尚未開闢，依通檢辦法規定，市場用地應依據該地區之發展情形予以檢討；市一-二用地經臺南市政府市場處評估已無用地需求，故配合現況及人民陳情意見，調整變更為住宅區及社教用地，市三用地則配合人民陳情意見仍維持原計畫。

(六)綠地

原計畫劃設1處綠地，面積0.03公頃，尚未開闢，依檢討辦法規定，綠地應按自然、地形或其他設置目的檢討之，本次維持原計畫。

(七)墓地

原計畫劃設墓地1處，面積1.26公頃，開闢率100%，現已開闢供納骨塔及公園使用；依檢討辦法規定，墓地應按實際需要檢討之；現況為實際發展需要，仍宜維持原計畫。

(八)停車場、廣場兼停車場用地

原計畫劃設6處停車場用地，面積共1.19公頃，除「停六」已開闢完成外，其餘均尚未取得開闢，開闢面積為0.32公頃，開闢率約26.89%。另劃設1處廣場兼停車場用地，面積為0.38公頃，已開闢完成。。

考量實際使用情形，將廣場兼停車場用地之二分之一（0.38×50%=0.19公頃），併入停車場用地計算，推估計畫區內可供停車使用面積共1.38公頃。依都市計畫定期通盤檢討實施辦法規定，以不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求，推估本計畫區停車場用地需求樓地板面積約4.17公頃，則現行計畫面積尚不足2.79公頃，故本次檢討除配合機關用地(機一)及文高用地變更，增設2處廣場兼停車場用地，停車場用地(停三)配合其周邊公共設施用地辦理整體開發取得外，餘維持原計畫。

項目	檢討內容
不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求	➢ 計畫區內車輛預估數約8,333輛： 計畫人口/戶量×每戶車輛持有率=25,000/3×1=8,333（輛） ➢ 停車場用地需求樓地板面積約4.17公頃： 區內車輛預估數×定期通盤檢討辦法規定不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求×每輛車所需用地面積=8,333×20%×25㎡ =4.17（公頃）
現行計畫面積	➢ 停車場用地1.19公頃+廣停用地0.38公頃*1/2=1.38公頃 ➢ 尚不足4.17-1.38=2.79公頃

(九)廣場用地

原計畫劃設廣場用地2處，面積0.24公頃，皆已開闢，依檢討辦法規定，應視實際需要檢討；故本次檢討除配合重製疑義並配合現況變更外，餘仍維持原計畫。

(十)社教用地

原計畫社教用地1處，面積0.93公頃，現況供善化區多功能活動中心使用，將鄰近公有地併入變更為社教用地。

(十一)加油站用地

原計畫劃設加油站用地1處，面積0.10公頃，已闢建完成，本次通盤檢討依「都市計畫國營事業土地檢討檢討變更處理原則」變更為「加油站專用區」。

(十二)變電所用地

原計畫劃設變電所用地1處，面積0.20公頃，已開闢使用，宜維持原計畫

(十三)鐵路用地、鐵路用地(兼供道路使用)

原計畫劃設鐵路用地7.60公頃、鐵路用地(兼供道路使用)0.39公頃，依定期通盤檢討辦法規定，鐵路用地按實際需要檢討；目前供縱貫鐵路及台糖鐵路使用，現況為實際發展需要，仍宜維持原計畫。

(十四)電路鐵塔用地

原計畫劃設電路鐵塔用地2處,面積0.03 公頃,依檢討辦法規定,應視實際需要檢討;該用地係為台灣電力公司為實際需要劃設,故仍宜維持原計畫。

(十五)公用事業用地

原計畫劃設公用事業用地2處,面積合計0.13公頃,依檢討辦法規定,公共事業用地應按實際需要檢討,故本次仍維持原計畫。

(十六)道路用地、道路用地(兼供高速公路使用)

原計畫劃設計畫道路面積70.15公頃,現已開闢面積48.63公頃,其開闢率約為66.94%,道路用地(兼供高速公路使用)面積1.67公頃,現況已完全開闢。依檢討辦法規定,道路用地應按交通量及道路設計標準檢討。因原計畫交通系統尚屬合理,除配合重製作業及人陳調整及符合下列原則外,其餘仍維持原計畫:

1.經檢討後確無出入通行需要,且不影響防災避難功能。

2.尚未開闢且附近有替代道路者,以不影響相鄰土地所有權人權益為原則下,得併鄰近分區變更。

(十七)五項開放空間公共設施用地

另依都市計畫法第45條規定:「計畫區內公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場,應依計畫人口密度及自然環境,作有系統之布置,除具有特殊情形外,其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十」,本計畫需求面積70.357公頃,原計畫劃設11.35公頃,尚不足59.01公頃,故本次檢討除全面檢視公共設施是否已無需求得以解編外,整體開發地區已優先取得公(兒)用地為原則,以增加遊憩用地開闢率。

針對五項公共設施用地仍有不足情形,研提以下短、中、長期五項公共設施用地補足策略如下:

1.短期:

- 於細部計畫土地使用分區管制要點規定,新開發區退縮建築應予綠化,未來建築物興建須依規定辦理。
- 因應少子化趨勢,學校多目標使用,開放校園空間供地區居民使

用，補足五項公共設施用地面積，並在不造成教學影響下延長開放時間。

2.中期：

- 配合公共設施用地專案通盤檢討案，辦理跨區整體開發，優先開闢公園及綠地，逐步增加五項公共設施用地面積。

3.長期：

- 配合計畫區發展趨勢，藉由周邊農業區或工業區整體開發，以取得必要之五項公共設施用地。
- 視地方需求逐年編列預算，補足五項公共設施用地面積。

表 7-4 公共設施用地需求推估表

項目	檢討標準（計畫人口為28,000 人）		現行面積（公頃）	需求面積（公頃）	超過或不足面積(公頃)	備註
學校用地	依據學齡人口數比例或出生率勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定規定檢討學校用地之需求	文小用地（12 ㎡/人）	8.59	3.36	+5.23	
		文中用地（14.3 ㎡/人）	2.53	-	-	
公園用地	1.包括閭鄰公園及社區公園 2.閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則 3.社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置		4.58	-	-	包含公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場占土地總面積不得少於全部計畫面積10%（計畫區該項用地之面積總計為 11.35 公頃，占總面積之1.61%；占可發展用地之3.16%）
體育場所	應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算		4.12	-	-	
兒童遊樂場用地	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於0.1 公頃為原則		2.19	-		
停車場用地	不得低於車輛預估數之20%		1.38	4.17	-2.79	廣場兼停車場面積為0.38公頃，一半面積併入停車場用地之面積檢討

表 7-5 本次通盤檢討公共設施用地處理情形綜理表

項目	編號	原計畫面積（公頃）	開闢狀況	本次通檢處理情形	備註
機關用地	機一	0.42	開闢率35.71%，部分區公所使用	變更為附帶條件住宅區，並配合地籍重測調整分區	變更案第5案
	機二	0.10	開闢率100%，內政部入出國及移民署使用	維持原計畫	
	機三	0.11	開闢率100%，衛生所使用	維持原計畫	
	機五	0.05	開闢率100%，郵局使用	維持原計畫	
	機六	0.18	開闢率0%，閒置	併同鄰近公共設施市地重劃方式開發	審竣未發布實施案件
	機七	0.19	開闢率100%，清潔隊使用	將鄰近公有地併入變更為機七	變更案第8案
	機八	0.15	開闢率100%，戶政事務所、消防隊使用	維持原計畫	
學校用地	文(小)一	3.67	開闢率100%，善化國小	維持原計畫	
	文(小)二	2.92	開闢率99.66%，大成國小	範圍內私有土地配合調整為住宅區	審竣未發布實施案件
	文(小)三	2.00	開闢率59.50%，小新國小	維持原計畫	
	文(中)	2.53	開闢率0%，閒置	以市地重劃方式辦理整體開發	審竣未發布實施案件
	文(高)	7.94	開闢率90.81%，善化高中	1. 西南側併同鄰近公共設施，辦理跨區重劃辦理整體開發。 2. 東北側配合原規劃原意及權屬調整分區	審竣未發布實施案件 變更案第6案
鄰里公園兼兒遊樂場用地	公(兒)(一)-一	0.20	開闢率0%，閒置	維持原計畫	
	公(兒)(一)-二	0.19	開闢率0%，閒置	維持原計畫	
	公(兒)(一)-三	0.20	開闢率0%，閒置	維持原計畫	

項目	編號	原計畫面積（公頃）	開闢狀況	本次通檢處理情形	備註
	公(兒)(一)-四	0.20	開闢率100%	維持原計畫	
	公(兒)(二)-一	0.19	開闢率0%，閒置	維持原計畫	
	公(兒)(二)-二	0.20	開闢率0%，閒置	併同鄰近公共設施市地重劃方式開發	審竣未發布實施案件
	公(兒)(二)-三	0.22	開闢率0%，閒置	併同鄰近公共設施市地重劃方式開發	審竣未發布實施案件
	公(兒)(二)-四	0.20	開闢率0%，閒置	併同鄰近公共設施市地重劃方式開發	審竣未發布實施案件
	公(兒)(二)-五	0.20	開闢率0%，閒置	維持原計畫	
	公(兒)(三)-一	0.20	開闢率0%，閒置	維持原計畫	
	公(兒)(三)-二	0.19	開闢率0%，閒置	維持原計畫	
公園用地	公三	1.44	開闢率0%，閒置	維持原計畫	
	公四	3.14	開闢率100%	維持原計畫	
運動場用地	運	4.12	開闢率0%，閒置	併同鄰近公共設施市地重劃方式開發	審竣未發布實施案件
零售市場用地	市一-一	0.25	開闢率100%，現有市場	維持原計畫	
	市一-二	0.33	開闢率0%	配合現況調整分區	變更案第10案
	市二	0.84	開闢率0%	維持原計畫	
	市三	0.15	開闢率0%，閒置	維持原計畫	
綠地	綠	0.03	開闢率0%，閒置	維持原計畫	
墓地	墓	1.26	開闢率100%	維持原計畫	
停車場用地	停一	0.33	開闢率0%，閒置	維持原計畫	
	停二	0.20	開闢率0%，閒置	維持原計畫	
	停三	0.14	開闢率0%，閒置	併同鄰近公共設施市地重劃方式開發	審竣未發布實施案件
	停四	0.05	開闢率0%，閒置	維持原計畫	
	停五	0.15	開闢率0%，閒置	維持原計畫	
	停六	0.32	開闢率100%，善化火車站前停車使用	維持原計畫	
廣場兼停	廣(停)一	0.38	開闢率100%	維持原計畫	

項目	編號	原計畫面積（公頃）	開闢狀況	本次通檢處理情形	備註
車場用地					
廣場用地	廣一	0.20	開闢率100%	於計畫圖明確標示範圍，配合現況調整	變更案第4案
	廣二	0.04	開闢率100%	維持原計畫	
社教用地	社	0.93	開闢率100%	將鄰近公有地併入變更為社教用地	變更案第8案
加油站用地	油	0.10	開闢率100%	依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」調整分區名稱	變更案第9案
變電所用地	變	0.20	開闢率100%	維持原計畫	
鐵路用地	鐵一	7.35	開闢率100%	維持原計畫	
	鐵二	0.25	開闢率100%	維持原計畫	
	鐵路（兼供道路使用）	0.39	開闢率100%	維持原計畫	
電路鐵塔用地	塔	0.03	開闢率100%	維持原計畫	
公用事業用地	公用(一)	0.03	開闢率100%	維持原計畫	
	公用(二)	0.10	開闢率100%	依人陳意見調整範圍	審竣未發布實施案件
道路	道路(兼供高速公路使用)	1.67	開闢率100%	維持原計畫	
	道	70.15	開闢率48.63%	配合地籍重測、人陳意見調整	1.變更案第4案 2.變更案第11案 3.變更案第14案 4.審竣未發布實施案件

第二節 變更內容

本次通盤檢討配合都市計畫圖重製作業成果、土地使用分區及公共設施用地檢討、各單位意見及人民陳情意見、發展現況及計畫構想彙整檢討後提出變更案，變更內容綜理表、變更面積增減表、變更位置示意圖，詳表 7-6、7-7 及圖 7-1 所示。凡未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

表 7-6 變更內容綜理表

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
一	一	一	計畫年期	民國 100 年	民國 115 年	現行計畫年期已屆滿，故配合「全國區域計畫」，將計畫年期延長至民國 115 年。	
二	二	-	計畫人口	25,000 人	28,000 人	本案都市計畫人口達成率已逾 9 成，爰參照未來發展及歷年人口成長情形，酌予調整修正計畫人口數。	
三	三	二	計畫總面積	702.25	703.57	依重製作業成果修正總面積及各類分區、用地面積。	
四	四	三	中興路與中和街、大信路交叉口	廣一 0.20	道路用地 0.10 廣場兼停車場用地 0.10	1. 廣一用地於現行計畫圖並未標示明確範圍，配合現況調整。 2. 另配合逕 11 案陳情內容及本府 107 年 9 月 19 日機關協調會議決議，考量周邊皆為商業區，停車空間缺乏，且南側商業區住戶有其出入之需求，爰配合現況調整為廣場兼停車場用地。	107 年 9 月 19 日機關協調會議紀錄詳附件四。
五	五	四	機一用地	機關用地一 0.0634	住宅區 0.0559 廣場用地 0.0056 廣停用地 0.0019	1. 原「機一」機關用地範圍，經善化區公所表示除現況已作辦公廳舍使用之土地外，剩餘土地已無使用需求，故予以調整為適當分區。 2. 光華段 825 地號土地，依陳情人所附資料，該土地於善化都市計畫 45 年擬定前，已為建地目並申請建築使用，並於 35 年取得設籍證明，爰調整為住宅區，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋。 3. 光華段 846、847、857(部分)地號為公有土地，一併變更為廣場兼停車場用地，剩餘光華段 857(部分)，併同畸零光華段 854、855 地號土地一併變更為廣場用地。	依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋。
				機關用地一 0.0058	第二種電信專用區 0.0058		

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
						4. 配合因 101 年地籍圖重測結果，增加光華段 828、819、819-1 地號等 3 筆土地，其中光華段 819(部分)、828 地號土地現為善化區公所使用，仍維持機關用地，光華段 819-1 地號土地則變更為第二種電信專用區。	
六	七	六	文(高)興華路東側	文(高)用地 0.15	廣停用地 0.14	1. 因基地位置及土地形狀不利學校使用，且經善化高中及教育局表示已無用地使用需求，又依據 71 年變更及擴大善化都市計畫通盤檢討案之規劃原意，本案係依據省有地範圍劃設，爰就公有土地範圍調整為適當分區。 2. 公有地(善駕段 119(公私共有)、120、121、122、123 地號等 5 筆土地)變更為廣(停)用地以提升計畫區內公共設施服務水準，私有地(善駕段 115(部分)、116、117(部分)、118、134(部分)地號等 5 筆土地)併同鄰近分區變更為住宅區，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，「依實際使用現況或地籍劃分調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得者，則免回饋。」	
					住宅區 0.01		
				住宅區 0.001	廣停用地 0.001		
七	十	八	慶安宮	商業區 0.16	保存區 0.16	1. 文資處 86.04.02 公告慶安宮為三級古蹟，古蹟定著範圍為善化段 275、275-5 地號(現為慶安段 975、998、999 地號)。 2. 依據文化資產保存法第 36 條規定「為維護古蹟並保全其環境景觀，古蹟主管機關得會同有關機關，擬具古蹟保存計畫，並依區域計畫法、都市計畫法...有關規定編定、劃定或變更古蹟保存用地或保存區，予以保存維護。...」，爰此，將慶安宮建築本體所在之慶安段 975 地號土地變更為「保存區」。 3. 另原公告古蹟定著範圍之慶安段 998、999 地號等 2 筆土地目前為都市計畫道路用地，仍維持原計畫，故不納入本次變更。	臺南市文化資產管理處同意文件詳附件五。

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
八	十一	九	機七周邊	農業區 0.80	機關用地 0.72 （供行政機關使用） 社教用地 0.08	1. 慶安段 58(部分) 地號現況供善化區清潔隊使用，另該地號部分南側與土地與 110 地號現況供善化文康育樂中心使用，權屬均為公有。 2.為符管用合一原則，並依臺南市政府環保局及善化區公所意見，因應未來清潔隊及社教設施有擴大使用之需求，故配合將鄰近公有土地調整變更為機關用地(供行政機關使用)及社教用地。	
九	十二	十一	機二西北側	加油站用地 0.10	加油站專用區 0.10	1. 善化區慶安段 860 地號土地權屬為台灣中油股份有限公司，現況為中油加油站使用。 2. 考量該地仍有提供加油站服務之需要，依本市通案性變更處理原則及「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」變更為加油站專用區。 3. 本變更屬配合現況修改計畫名稱，使用強度及內容並未增加，故免負擔回饋。	
十	十三	十二	市場 一-二	市場用地 0.33	機關用地 0.13 住宅區 0.20	1.配合逕 11 案陳情內容及本府 107 年 9 月 19 日機關協調會議決議，現況除公有地未來有活動中心等使用需求外，餘已非做市場使用，且經臺南市市場處評估已無使用需求，故配合調整為機關用地。 2.又查其餘私有土地於 45 年「善化鎮都市計畫」發布實施時未劃設分區(爰視為住宅區)，且多於 60 幾年合法申請店鋪使用，於 71 年「變更及擴大善化都市計畫通盤檢討案」方劃設為市場用地，故調整恢復為原分區(住宅區)，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定免予回饋。	107 年 9 月 19 日機關協調會議紀錄詳附件四。
十一	十四	十三	公三東北側 10 米道路及兩側住宅區	住宅區 0.03 道路用地 0.03	道路用地 0.03 住宅區 0.03	1. 本案屬重製疑義類型 B2 類(都市計畫展繪線=樁位展繪線)≠(地籍展繪線=現況)，應依都市計畫展繪線展繪。	73 年地籍分割成果圖詳附件三。

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
						2. 經查該地區原以73年地籍逕為分割之成果執行都市計畫之分區管理，且有部分計畫道路路段以該成果指示建築線在案。 3. 為保障土地所有權人權益及利於後續都市計畫管理執行，以73年地藉逕為分割之成果為基準及考量道路系統完成性，提列變更範圍。 4. 另依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，「依實際使用現況或地籍劃分調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得者，則免回饋。」	
十二	十六	人14	墳墓用地東側	農業區(1.64)	公園用地(1.64)	1. 配合人14案辦理。 2. 現地已配合內政部「城鄉風貌型塑整體計畫」爭取經費作為灣裡街公園使用，爰配合調整為公園用地。	
十三	十七	逾12	工(乙)五西南側	農業區(0.02)	乙種工業區(0.02)	1. 配合逾12案辦理。 2. 工廠於60年7月15日已辦理工廠登記(包含小新營段784等16筆土地)，後於71年變更及擴大善化都市計畫通盤檢討案時，納入都市計畫範圍並劃定為乙種工業區；又查小新營段784-26地號土地,於72年9月5日分割自784地號，故784-26地號土地應屬原工廠登記範圍，爰配合調整變更為乙種工業區。	
十四	十八	逾5	工乙三西北側	道路用地(0.08)	住宅區(附)(0.02)	1. 配合逾5案及本府107年9月19日機關協調會議決議辦理。 2. 本案於都市計畫發布實施前已合法申請做為店鋪住宅使用者，大多藉由私設通路或現有巷道建築使用或通行，解除此道路之劃設不致影響週邊土地建築使用及產生交通衝擊，因此配合人民陳情解編道路用地為住宅區。 3. 變更後不影響交通系統及兩側地主權益，且經本府107年9月19日機關協調會議決議，交通局同意變更。	107年9月19日機關協調會議紀錄詳附件四。 附帶條件： 應依本市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則，回饋變更土地總面積30%為公共設施用地,惟考量其變更面積過小，得依前開審議原則規定調降容積率方式辦理。 1. 變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於60%，容積率不得大於126%;如建蔽率未大於50%時，則容積率不得大於140%。

核定編號	新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
							2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期市價換算為代金抵繳之。
					住宅區(0.06)		善中段 1225~ 1235、1492、1493、1496~1501 地號於都市計畫發布實施前已合法申請作為店鋪住宅使用，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋。
十五	十九	人16	計畫範圍西側工(乙)二-一北側	乙種工業區(0.03)	住宅區(0.03)	1. 配合人 16 案辦理。 2. 本案屬重製疑義類型 B2 類(都市計畫展繪線=樁位展繪線)≠(地籍展繪線=現況)，應依都市計畫展繪線展繪。 3. 都市計畫線與地籍分割線不符；變更範圍經善化區公所核發分區證明為住宅區，且部分土地於臺南市政府地政局 103 年第 4 批地籍清理公告清冊，標示住宅區標售，為維護土地所有權人權益，依據地籍分割線提列變更。	依本市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則第 6 點第 2 項規定，因土地關係人並無因變更有所利得，建議免予回饋。
十六	二十	逾14	機八東側農業區	農業區(0.76)	機關用地(0.14) 公園用地(0.62)	1. 配合逾 14 案並依「臺南市里社區活動中心無使用執照之建物研商會議」會議決議事項辦理。 2. 善南段 16 及 24(部分)地號土地配合現況做為文昌社區活動中心使用部分變更為機關用地，同段 23 及 24(部分)地號土地現況作為福田公園使用部分，併同善南段 25、26 地號土地，一併調整為公園用地。	
十七	二十一	十四	土地使用管制要點	原土地使用管制要點	刪除	為落實計畫分層管理，於本次通盤檢討辦理主細計分離管制，將土地使用分區管制要點納入細部計畫	

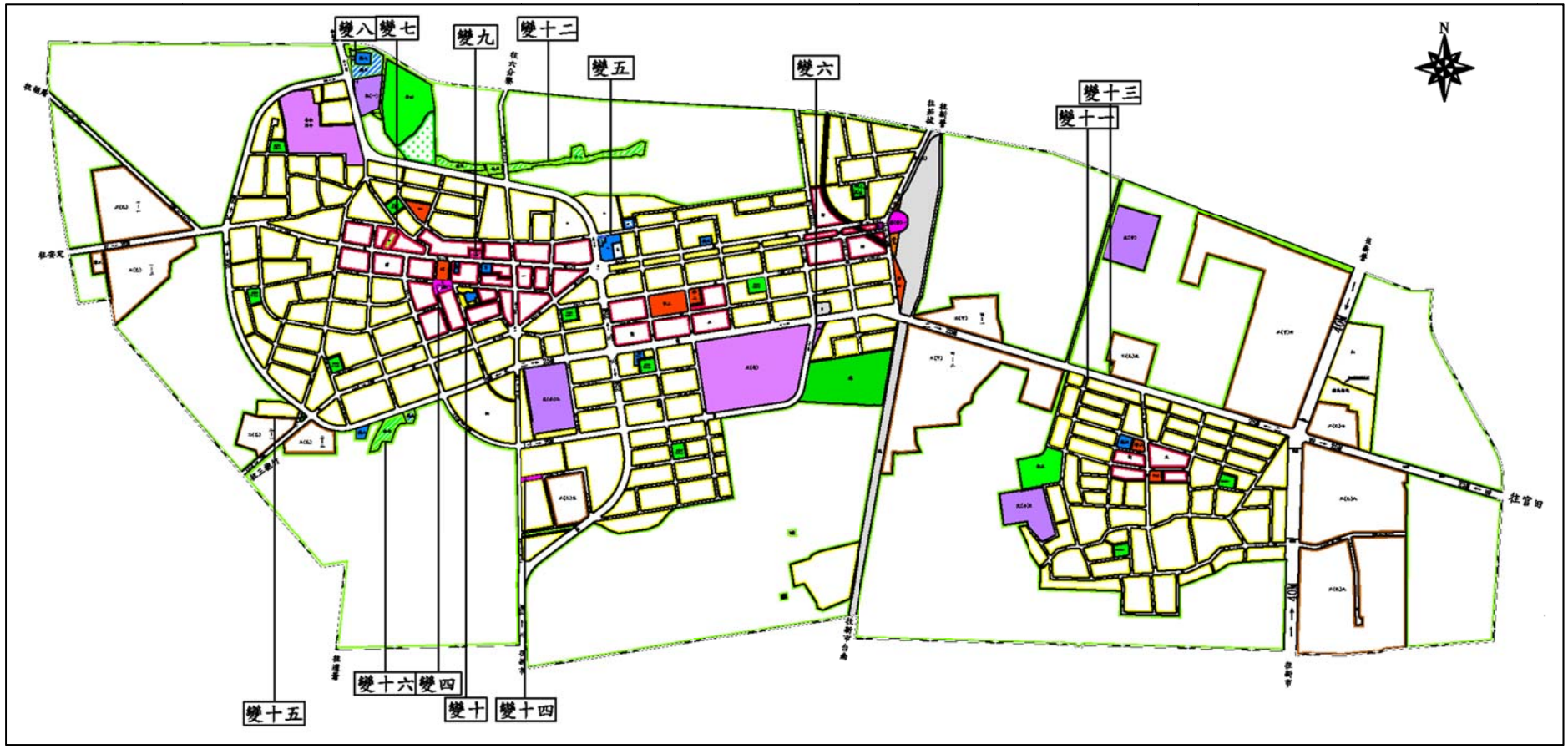


圖 7-1 變更位置示意圖

表 7-7 變更面積增減統計表

項目		一	二	三	四	五	六	七	八	九
土地使用分區	住宅區	調整計畫目標年至民國一一五年。	調整計畫人口至28,000人	都市計畫重製圖重新丈量，修正計畫總面積。		0.0559	0.0090			
	國宅專用區									
	商業區							-0.16		
	行政區									
	第二種電信專用區					0.0058				
	甲種工業區									
	乙種工業區									
	零星工業區									
	農業區								-0.8	
	保存區							0.16		
	加油站專用區									0.10
	小計				0.00	0.0617	0.0090	0	-0.80	0.10
公共設施用地	機關用地					-0.0692			0.72	
	國小用地									
	國中用地									
	高中用地						-0.1500			
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地									
	公園用地									
	運動場用地									
	零售市場用地									
	綠地									
	墓地									
	停車場用地									
	廣場兼停車場用地				0.10	0.0019	0.1410			
	廣場				-0.20	0.0056				
	社教用地								0.08	
	加油站用地									-0.10
	變電所									
	鐵路用地									
	鐵路(兼供道路使用)									
	道路(兼供高速公路使用)									
	電路鐵塔用地									
	公用事業用地									
	道路用地				0.10					
	小計				0.00	-0.0617	-0.0090	0	0.80	-0.10

註：表列面積除指明變更地號者，以土地登記謄本所載面積及地籍圖作為執行依據外，餘應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 7-7 變更面積增減統計表(續)

項目		十	十一	十二	十三	十四	十五	十六	十七	變更面積合計
土地使用分區	住宅區	0.2	0			0.08	0.03		刪除土地使用管制要點。	0.37
	國宅專用區									0.00
	商業區									-0.16
	行政區									0.00
	第二種電信專用區									0.01
	甲種工業區									0.00
	乙種工業區				0.02		-0.03			-0.01
	零星工業區									0.00
	農業區			-1.64	-0.02			-0.76		-3.22
	保存區									0.16
	加油站專用區									0.10
	小計	0.20	0	-1.64	0	0.08	0	-0.76		-2.75
公共設施用地	機關用地	0.13						0.14		0.92
	國小用地									0.00
	國中用地									0.00
	高中用地									-0.15
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地									0.00
	公園用地			1.64				0.62		2.26
	運動場用地									0.00
	零售市場用地	-0.33								-0.33
	綠地									0.00
	墓地									0.00
	停車場用地									0.00
	廣場兼停車場用地									0.24
	廣場用地									-0.19
	社教用地									0.08
	加油站用地									-0.10
	變電所用地									0.00
	鐵路用地									0.00
	鐵路（兼供道路使用）									0.00
	道路（兼供高速公路使用）									0.00
	電路鐵塔用地									0.00
	公用事業用地									0.00
	道路用地		0			-0.08				0.02
	小計	-0.20	0	1.64		-0.08	0	0.76		2.75

註：表列面積除指明變更地號者，以土地登記謄本所載面積及地籍圖作為執行依據外，餘應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

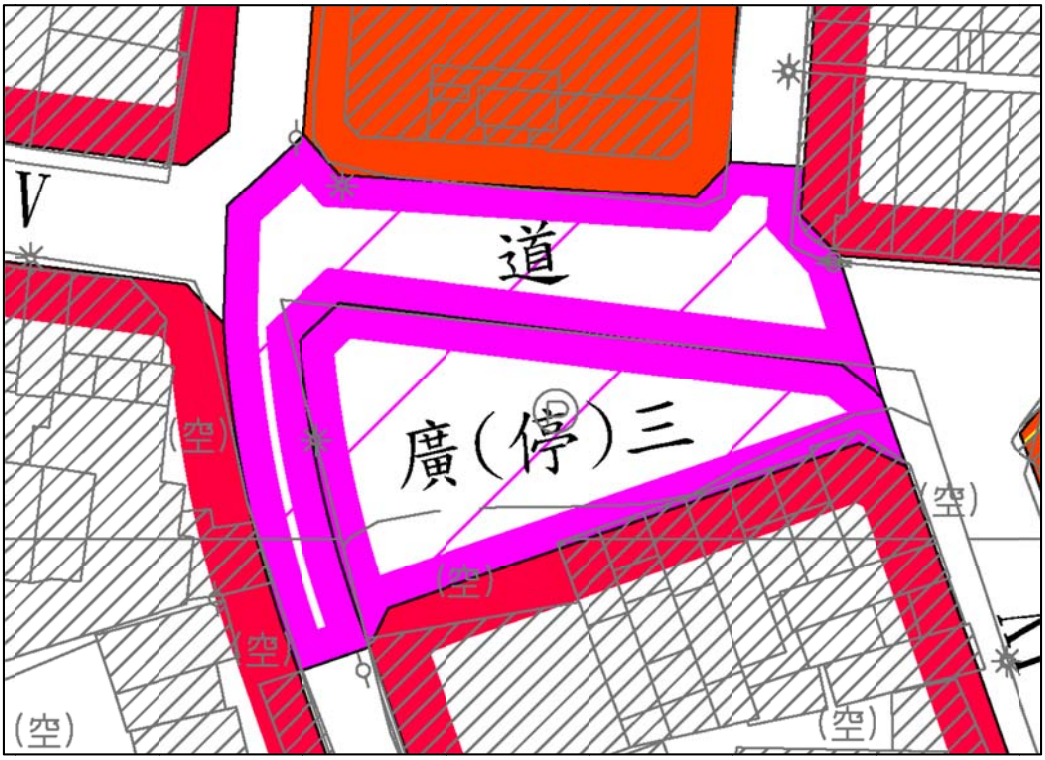


圖 7-2 核定編號四變更示意圖

圖 7-3 核定編號五變更示意圖

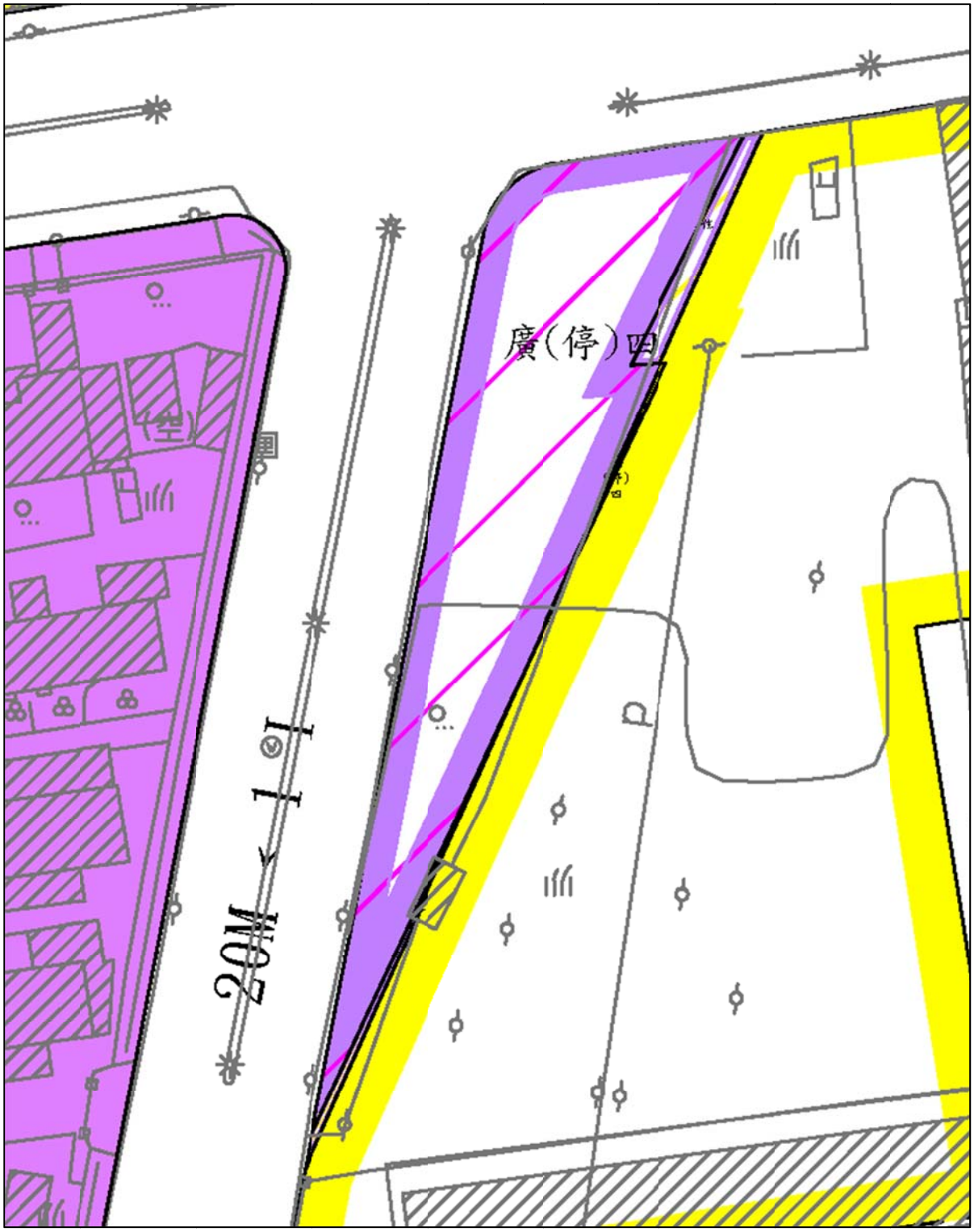


圖 7-4 核定編號六變更示意圖

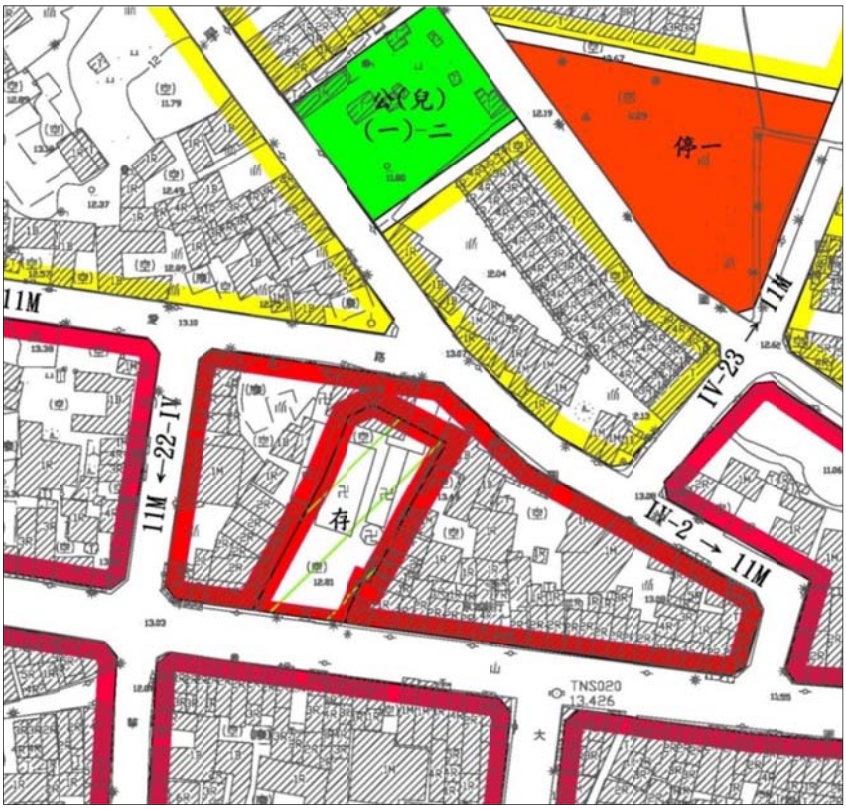


圖 7-5 核定編號七變更示意圖

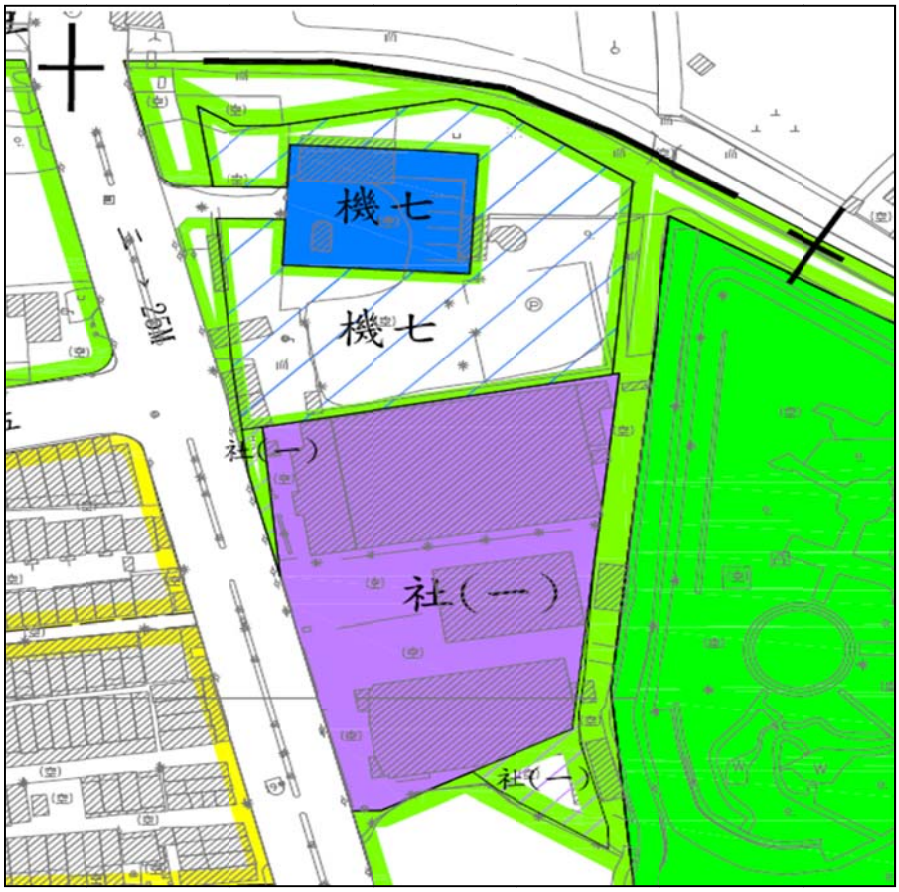


圖 7-6 核定編號八變更示意圖

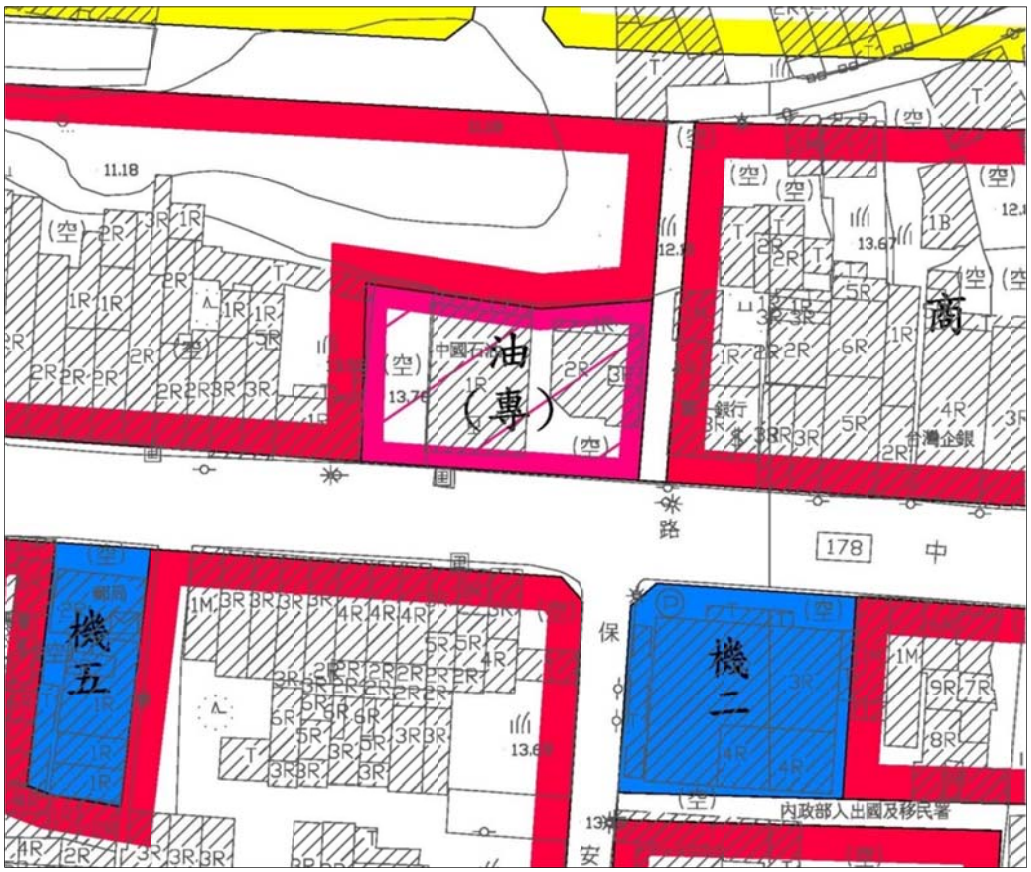


圖 7-7 核定編號九變更示意圖

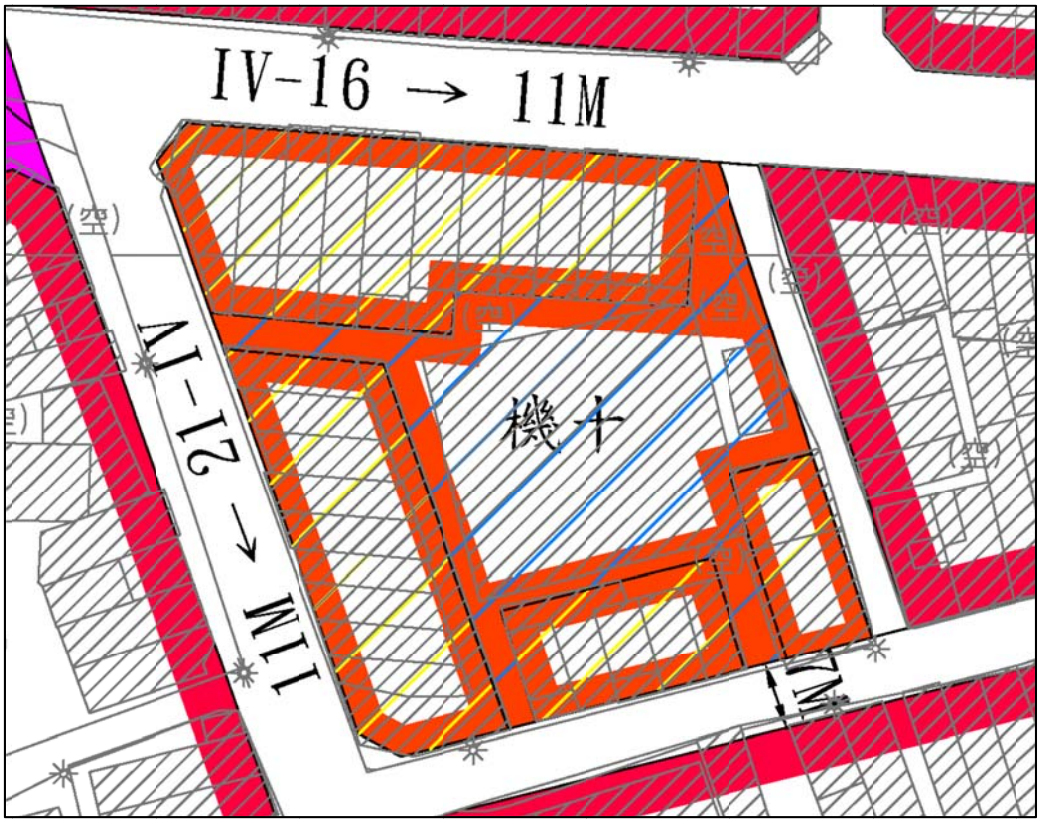


圖 7-8 核定編號十變更示意圖

圖 7-9 核定編號十一變更示意圖

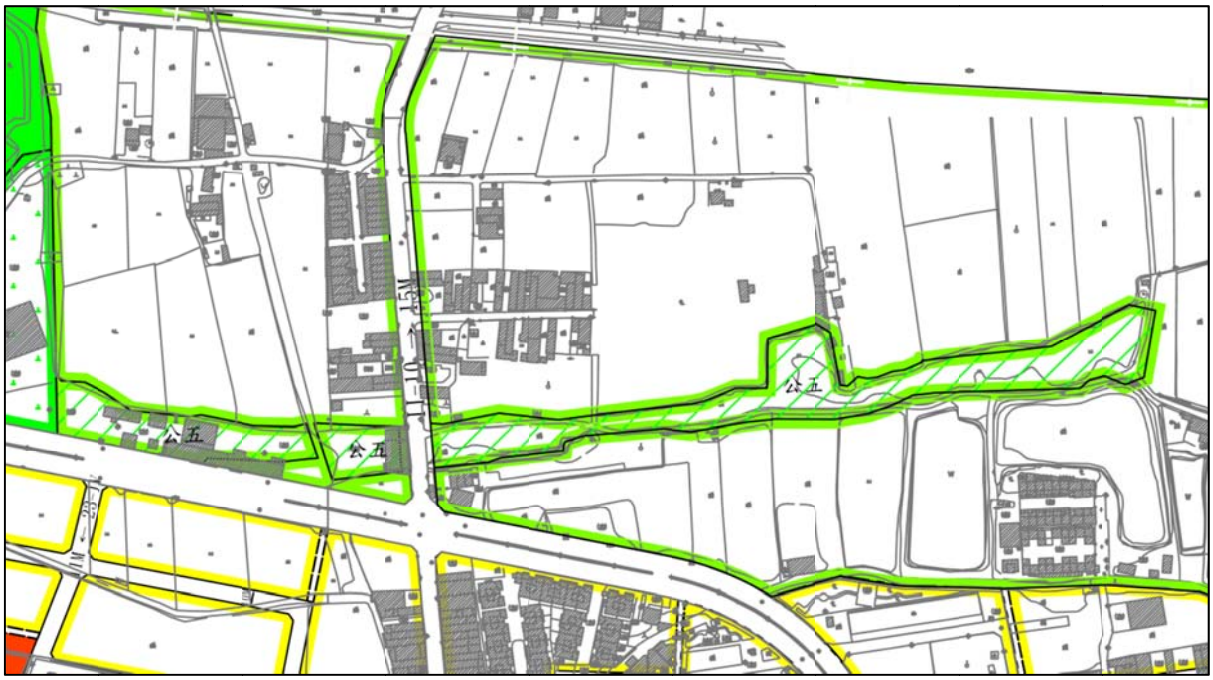


圖 7-10 核定編號十二變更示意圖

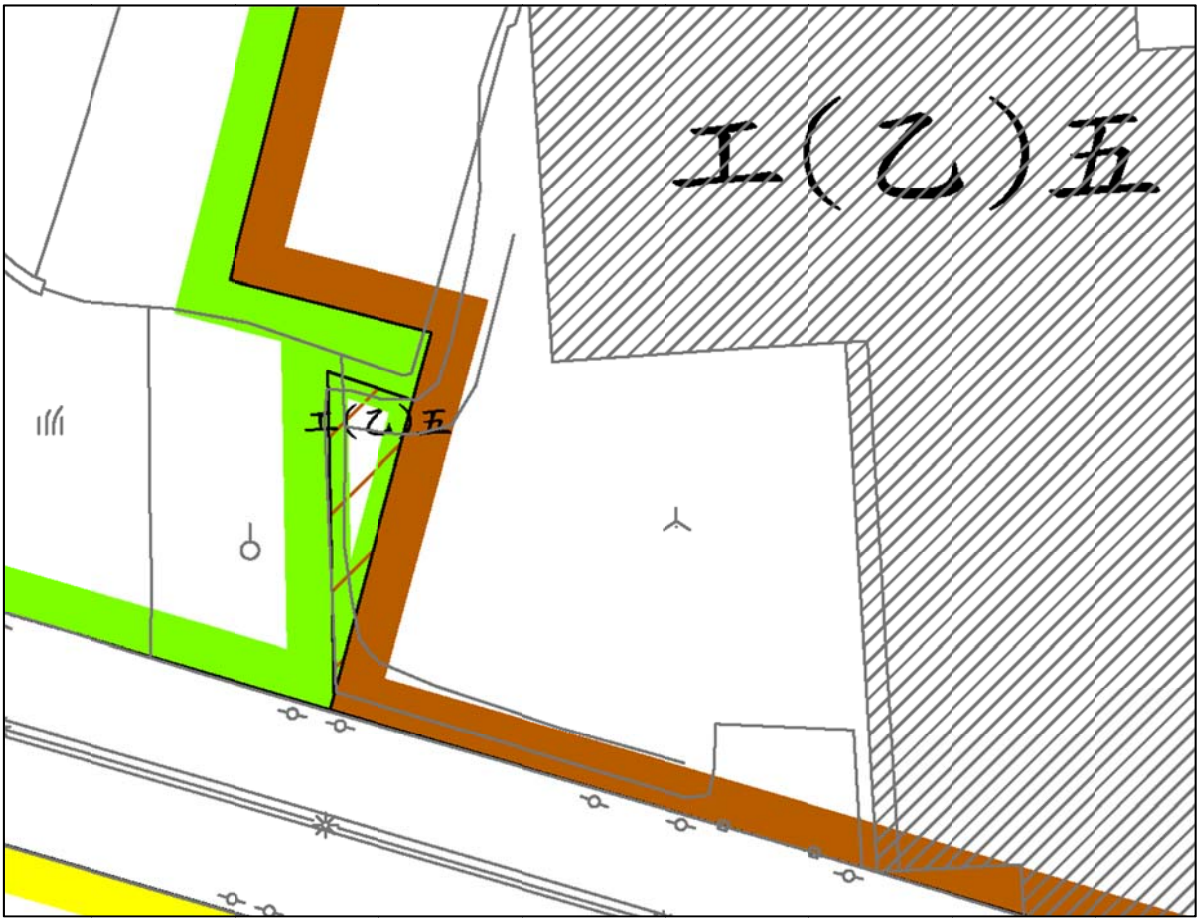


圖 7-11 核定編號十三變更示意圖

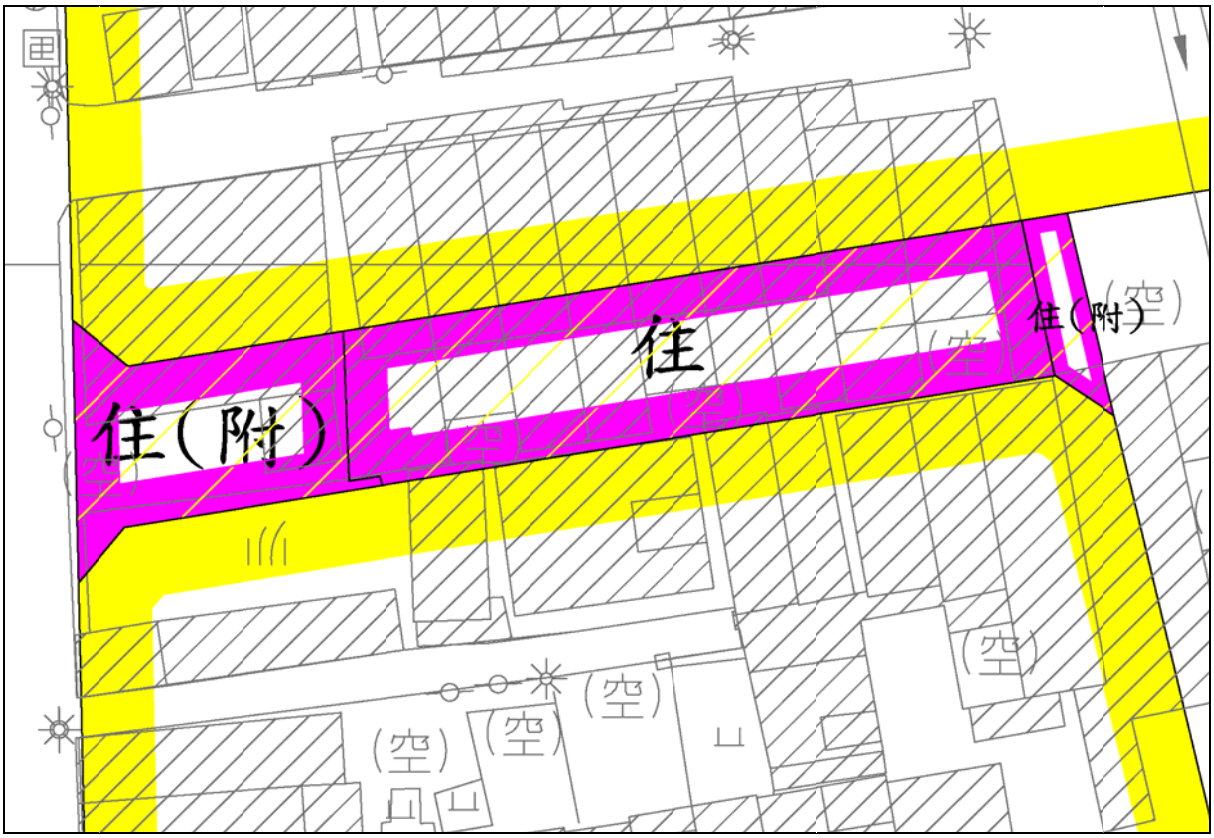


圖 7-12 核定編號十四變更示意圖

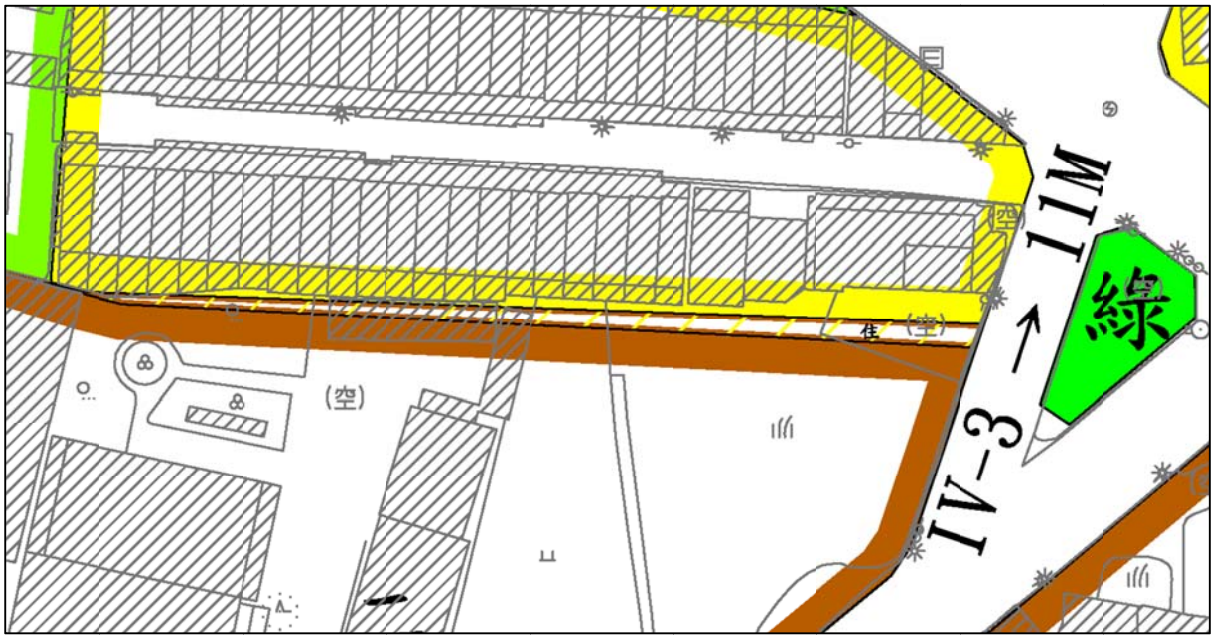


圖 7-13 核定編號十五變更示意圖

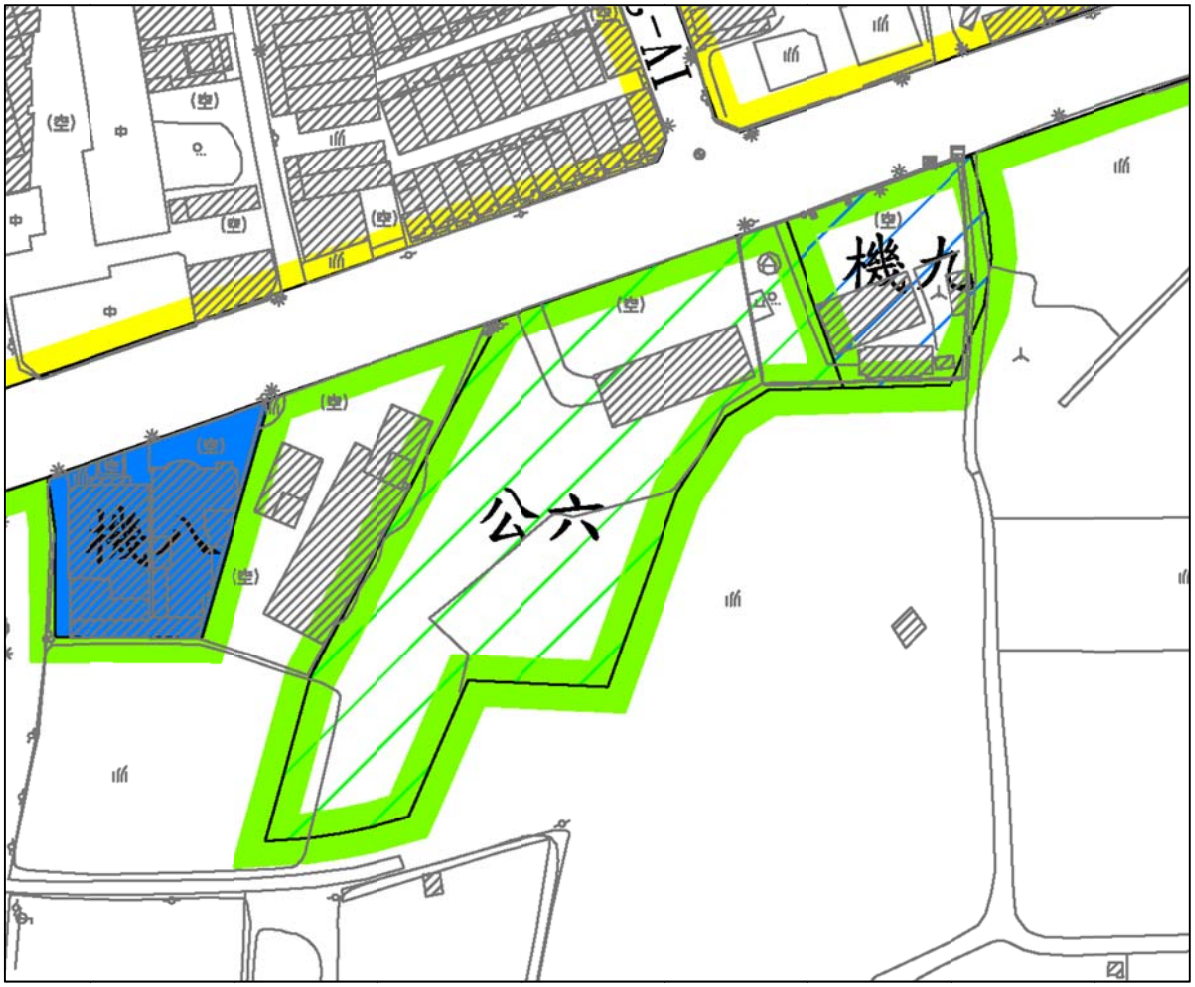


圖 7-14 核定編號十六變更示意圖

第八章 檢討後計畫

第一節 計畫範圍及面積

計畫範圍東起台一號縱貫公路東側之嘉南大圳南幹線，南達坐駕聚落南側第一條農路，西至往安定及胡厝寮道路交叉口起向西約415公尺處，北至嘉南大圳南幹線善化支線，包括東關等8個里，計畫面積703.57公頃。

第二節 計畫範圍及面積

以民國115年為計畫目標年。

第三節 計畫人口及密度

計畫人口為28,000人，居住密度每公頃約157人。

第四節 土地使用計畫

本次全面性通盤檢討結果，計畫面積增減情形詳表8-1，變更後之計畫內容詳圖8-1所示

一、住宅區

以現有集居地區為基礎，檢討後配合人陳意見等增加面積0.37公頃，面積合計149.68公頃，占總計畫面積21.28%，占都市發展用地面積41.26%。

二、國民住宅專用區

劃設國民住宅專用區一處，位於台一號省道東側、178市道北側，面積1.94公頃，占總計畫面積0.28%，占都市發展用地面積0.53%。

三、商業區

共劃設社區中心商業區、鄰里中心商業區，檢討後將慶安宮變更為保存區，減少面積0.16公頃，面積調降為21.31公頃，占總計畫面積3.03%，占都市發展用地面積5.87%。

四、行政區

劃設行政區一處，現供農田水利會工作站使用，面積0.11公頃，占總計畫面積0.02%，占都市發展用地面積0.03%。

五、第二種電信專用區

劃設第二種電信專用區1處，現供中華電信使用，經檢討後配合地籍重測新增面積0.01公頃，面積合計0.16公頃，占總計畫面積0.02%，占都市發展用地面積0.04%。

六、工業區(含甲種及乙種)工業區

劃設工業區11處，面積共計70.50公頃。其中工四—一、工四—二及工六為甲種工業區，面積31.19公頃，占總計畫面積4.43%，占都市發展用地面積8.60%；其餘為乙種工業區，檢討後面積為39.31公頃，占總計畫面積5.59%，占都市發展用地面積10.84%。

七、零星工業區

劃設零星工業區一處，供帆宣系統科技股份有限公司使用，面積0.30公頃，占總計畫面積0.04%，占都市發展用地面積0.08%。

八、農業區

都市發展用地外圍劃設為農業區，本次配合人陳意見調整農業區面積，減少面積3.22公頃，面積調降為339.54公頃，占總計畫面積48.26%。農業區土地如取得完整土地形狀之所有權人同意後，視實際情形得另案依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定辦理。

九、保存區

本次通盤檢討配合將慶安宮變更為保存區,新增面積計0.16公頃，占總計畫面積0.02%，占都市發展用地面積0.04%。

十、加油站專用區

本次通盤檢討將原加油站用地調整變更為加油站專用區，經檢討後面積0.10公頃，占總計畫面積0.01%，占都市發展用地面積0.03%。

表 8-1 通盤檢討前後土地使用面積對照表

項目		現行計畫面積（公頃）	通盤檢討增減面積（公頃）	通盤檢討後		
				計畫面積（公頃）	占總計畫面積百分比（%）	占都市發展用地百分比（%）
土地使用分區	住宅區	149.31	0.37	149.68	21.28	41.26
	國宅專用區	1.94	0.00	1.94	0.28	0.53
	商業區	21.47	-0.16	21.31	3.03	5.87
	行政區	0.11	0.00	0.11	0.02	0.03
	第二種電信專用區	0.15	0.01	0.16	0.02	0.04
	甲種工業區	31.19	0.00	31.19	4.43	8.60
	乙種工業區	39.32	-0.01	39.31	5.59	10.84
	零星工業區	0.30	0.00	0.30	0.04	0.08
	農業區	342.76	-3.22	339.54	48.26	-
	保存區	—	0.16	0.16	0.02	0.04
	加油站專用區	—	0.10	0.10	0.01	0.03
	小計	586.55	-2.75	583.80	82.98	67.33
公共設施用地	機關用地	1.20	0.92	2.12	0.30	0.58
	國小用地	8.59	0.00	8.59	1.22	2.37
	國中用地	2.53	0.00	2.53	0.36	0.70
	高中用地	7.94	-0.15	7.79	1.11	2.15
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	2.19	0.00	2.19	0.31	0.60
	公園用地	4.58	2.26	6.84	0.97	1.89
	運動場用地	4.12	0.00	4.12	0.59	1.14
	零售市場用地	1.57	-0.33	1.24	0.18	0.34
	綠地	0.03	0.00	0.03	0.00	0.01
	墓地	1.26	0.00	1.26	0.18	-
	停車場用地	1.19	0.00	1.19	0.17	0.33
	廣場兼停車場用地	0.38	0.24	0.62	0.09	0.17
	廣場用地	0.24	-0.19	0.05	0.01	0.01
	社教用地	0.93	0.08	1.01	0.14	0.28
	加油站用地	0.10	-0.10	0.00	—	—
	變電所	0.20	0.00	0.20	0.03	0.06
	鐵路用地	7.60	0.00	7.60	1.08	2.09
	鐵路(兼供道路使用)	0.39	0.00	0.39	0.06	0.11
	道路(兼供高速公路使用)	1.67	0.00	1.67	0.24	0.46
	電路鐵塔用地	0.03	0.00	0.03	0.00	0.01
	公用事業用地	0.13	0.00	0.13	0.02	0.04
	道路用地	70.15	0.02	70.17	9.97	19.34
	小計	117.02	2.75	119.77	17.02	32.67
都市發展用地		359.55	3.22	362.77	51.56	100.00
合計		703.57	—	703.57	100.00	—

註：1.都市發展用地不含農業區及墓地面積。

2.表內數據計算至小數點以下第三位四捨五入；表內面積以依據核定圖實地分割測量面積為準。

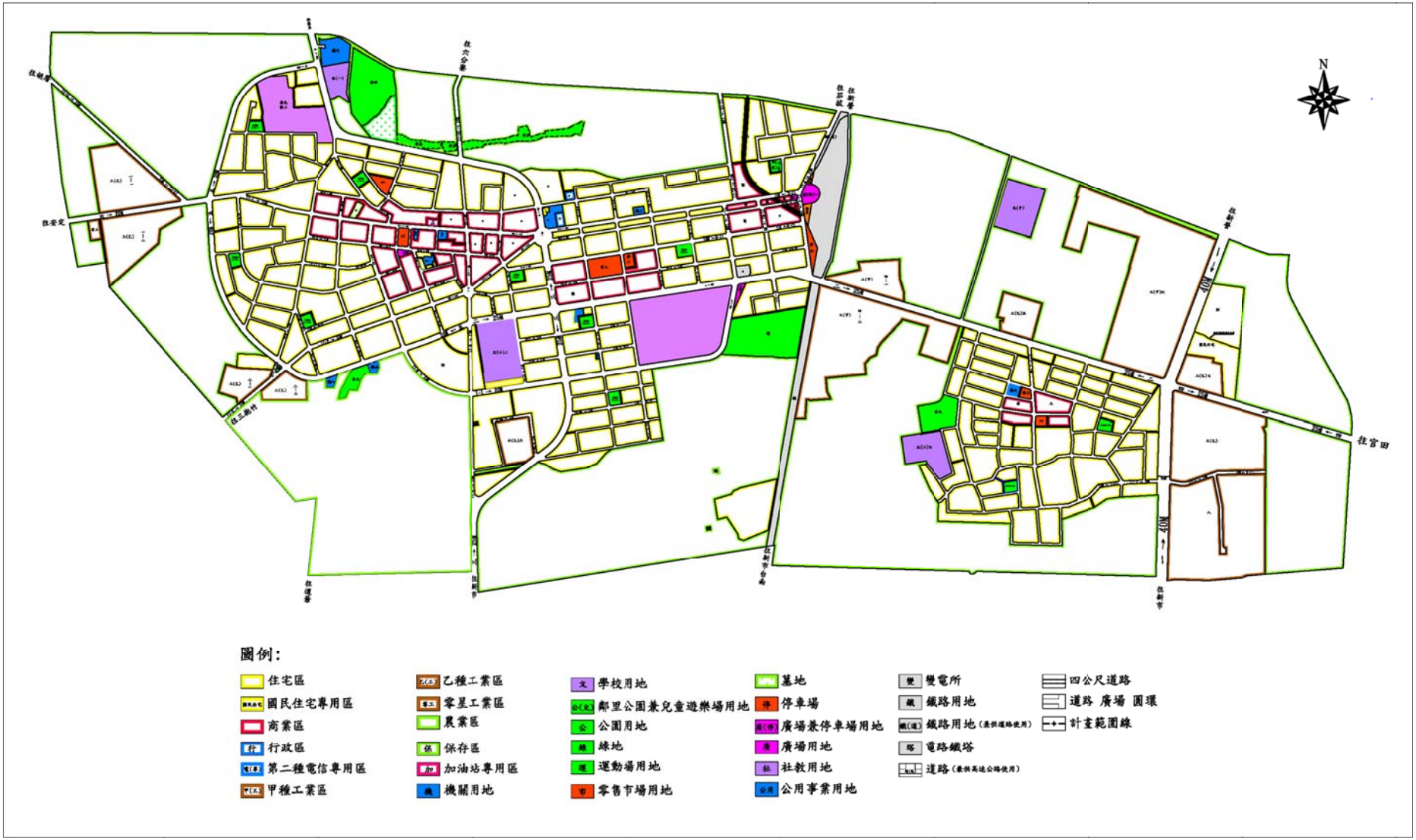


圖 8-1 檢討後土地使用示意圖

第五節 公共設施計畫

一、機關用地

檢討後劃設機關用地7處，原部分機一調整變更為適宜分區，並將機七週邊公有土地變更為機關用地，及新增機九、機十為活動中心，本次共新增面積0.92公頃，檢討後面積為2.12公頃，占總計畫面積0.30%，占都市發展用地面積0.58%。

二、學校用地

檢討後計畫區內共有5處學校用地，包括國小用地3處、國中用地1處、高中用地1處，檢討變更後面積共計18.91公頃，占計畫總面積2.69%，占都市發展用地5.21%。

(一)文小用地

計畫區內配合鄰里單元劃設3處，包括「文小一」、「文小二」、「文小三」，分別為善化國小、大成國小、小新國小；檢討後面積共計8.59公頃，占計畫總面積1.22%，占都市發展用地2.37%。

(二)國中用地

劃設國中用地 1 處，面積2.53公頃，占計畫總面積0.36%，占都市發展用地0.70%。

(三)文高用地

高中用地1處，「文高」為現有善化高中，經檢討後調整部分文高用地為適宜分區及用地，面積為7.79公頃，占總計畫面積1.11%，占都市發展用地面積2.15%。

三、公園及鄰里公園兼兒童遊樂場用地

原計畫劃設公園用地2處，本次配合公所需求新增2處，面積為6.84公頃，占計畫總面積0.97%，占都市發展用地1.89%。

原鄰里公園兼兒童遊樂場用地劃設11處，經檢討後面積共計2.19公頃，占計畫總面積0.31%，占都市發展用地0.60%。

四、零售市場用地

本次通盤檢討將無用地需求之零售市場用地，調整變更為其他分區或用地，本次通盤檢討後，僅剩3處零售市場用地，減少面積0.33公頃，面積共計1.24公頃，占計畫總面積0.18%，占都市發展用地0.34%。

五、綠地

面積為0.03公頃，占計畫總面積0.00%，占都市發展用地0.01%。

六、墓地

墓地1處，面積1.26公頃，占計畫總面積0.18%。

七、停車場、廣場兼停車場用地

經檢討後，停車場用地共劃設6處，面積共計1.19公頃，占計畫總面積0.17%，占都市發展用地0.33%；增設廣場兼停車場用地3處，面積共計0.62公頃，占計畫總面積0.09%，占都市發展用地0.17%。

八、廣場用地

經檢討後，面積減少0.19公頃，面積調整為0.05公頃，占計畫總面積0.01%，占都市發展用地0.01%。

九、社教用地

原劃設社教用地1處，經檢討後增加0.08公頃，面積共計1.01公頃，占計畫總面積0.14%，占都市發展用地0.28%。

十、變電所用地

變電所用地1處，面積0.20公頃，占計畫總面積0.03%，占都市發展用地0.06%。

十一、鐵路用地、鐵路用地(兼供道路使用)

鐵路用地7.60公頃，占計畫總面積1.08%，占都市發展用地2.09%。鐵路用地(兼供道路使用)0.39公頃，占計畫總面積0.06%，占都市發展用地0.11%。

十二、電路鐵塔用地

電路鐵塔用地2處，面積0.03公頃，占計畫總面積0.00%，占都市發展用地0.01%。

十三、公用事業用地

公用事業用地2處，面積合計0.13公頃，占計畫總面積0.02%，占都市發展用地0.04%。

十四、道路用地

本次通盤檢討配合重製作業調整等，增加道路用地0.02公頃，檢討後面積共計70.17公頃，占計畫總面積9.97%，占都市發展用地19.34%。

十五、運動場用地

劃設運動場用地1處，面積4.12公頃。

表 8-2 檢討後公共設施用地明細表

項目		面積（公頃）	位置說明	備註
機關用地	機一	0.36	圓一東北側，三號道路(建國路)與 II-2 號道路(中山路)交叉口	1. 變五案 2. 善化區公所
	機二	0.10	加油站專用區東南側，II-1 號道路(中山路)南側	內政部入出國及移民署
	機三	0.11	II-2 號道路(中山路)北側與 IV-10 號道路(公園路)交叉口	善化區衛生所
	機五	0.05	市一-一東側，II-1 號道路(中山路)南側	中華郵政
	機六	0.18	供鄰里機關等使用	
	機七	0.91	社教用地(一)北側，三號道路(進學路)東側	1. 變八案 2. 善化區清潔隊
	機八	0.15	工(乙)二-二東側，五號道路(光復路)南側	善化區戶政事務所及消防隊
	機九	0.14	機八東側	1. 變十六案 2. 文昌社區活動中心
	機十	0.13	IV-16 號（中興路）與 IV-21 號道路（大信路）交叉口東南側住宅區內	變十案
	小計	2.13		
學校用地	文(小)一	3.67	公(兒)一-一東側、東北側，五號道路(光復路)南側	善化國小
	文(小)二	2.92	二號道路(大成路)與 II-13 號道路(青年路)交叉口	大成國小
	文(小)三	2.00	公園用地(三)南側、東南側	小新國小
	文(中)	2.51	工六(成功啤酒廠)西側農業區內	
	文（高）	7.79	二號道路(大成路)南側，二號道路與 I-1 號道路(興華路)交叉口	1. 變六案 2. 善化高中
	小計	18.91		
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)(一)-一	0.20	文(小)一(善化國小)西側	
	公(兒)(一)-二	0.19	停(一)西側	
	公(兒)(一)-三	0.20	五號(光復路)與六號道路(興農路)交叉口東南側住宅區內	
	公(兒)(一)-四	0.20	IV-19 號(永福路)與 IV-20 號道路(永安路)交叉口東北側	
	公(兒)(二)-一	0.19	II-8 號(民權路)與 IV-13 號道路(青年路)交叉口東南側	
	公(兒)(二)-二	0.20	II—8 號與 IV—9 道路交叉口西南側	

項目		面積（公頃）	位置說明	備註
	公(兒)(二)-三	0.22	二號與三號道路交叉口東南側	
	公(兒)(二)-四	0.20	IV—11 號與 IV—25 道路交叉口西北側	
	公(兒)(二)-五	0.20	II-2 號道路（中山路）東端北側住宅區內	
	公(兒)(三)-一	0.20	停(三)東側住宅區內	
	公(兒)(三)-二	0.19	文(小)三(小新國小)東南側住宅區內	
	小計	2.19		
公園用地	公三	1.44	文(小)三(小新國小)北側	
	公四	3.14	善化納骨塔北側	
	公五	1.64	墳墓用地東側	變十二案
	公六	0.62	機八東側	1. 變十六案 2. 福田公園
	小計	6.84		
運動場用地	運	4.12	文(高)善化高中東側	
零售市場用地	市一-一	0.25	機五西側，II-1 號道路（中山路）南側	
	市二	0.84	停二西側現有市場	
	市三	0.15	停三東側	
	小計	1.24		
綠地	綠	0.03	II-3 號與 IV-3 號道路（三民路）斜交之三角綠地	
墓地	墓	1.26	三號道路（建國路）北側	
停車場用地	停一	0.33	公(兒)一-二東側、東南側	
	停二	0.20	市二東側	
	停三	0.14	公(兒)三-一(附)西側之商業區內	
	停四	0.05	廣(停)一北側，II-4 號道路東側	
	停五	0.15	廣(停)一南側，II-5 號道路（光文路）東側	
	停六	0.32	停五南側，II-5 號道路（光文路）東側	
	小計	1.19		
廣場兼停車場用地	廣(停)一	0.38	停四南側，II-4 號與 II-5 號道路（光文路）交叉口東側	
	廣(停)二	0.0019	機一北側	變五案
	廣(停)三	0.10	IV-16 號（中興路）與 IV-21 號道路（大信路）西側	變四案
	廣(停)四	0.14	二號道路（大成路）與 I-1 號道路（興華路）交叉口東側	變六案
	小計	0.62		

項目		面積（公頃）	位置說明	備註
廣場用地	廣二	0.04	廣(停)一西側	
	廣三	0.01	機一東北側	變五案
	小計	0.05		
社教用地	社	1.01	機七南側，三號道路（進學路）東側	變八案
變電所	變	0.20	文(高)東北側，二號道路（大成路）北側	
鐵路用地	鐵一	7.35	現有縱貫鐵路及車站附近	
	鐵二	0.25	台糖鐵路	
	鐵路用地(兼供道路使用)	0.39	善化站北鐵路平交道北側及 II－4號計畫道路（光文路)東側	
	小計	7.99		
電路鐵塔用地	塔	0.03		
公用事業用地	公用(一)	0.03	二號(大成路)與 IV-12 號道路(和平路)交叉口西南側	
	公用(二)	0.10	公(兒)二-三西北側	台灣電力公司
	小計	0.13		
道路用地	道路(兼供高速公路使用)	1.67	四號道路(成功路)	
	道	70.17		變四、十一、十四案
	小計	71.84		
總計		119.77		

第六節 交通系統計畫

一、聯外道路

1.一號道路(台一號省道)為本計畫區之主要聯外道路，南往台南市區，北通新營區，計畫寬度40公尺。

2.三號道路(建國路)為本計畫區南北間之幹道，為南北向往麻豆交流道，向南通往新市區之主要聯外道路，計畫寬度25公尺。

3.四號道路(成功路)為本計畫區向東通往山上區之主要聯外道路並兼供高速公路使用，計畫寬度25公尺。

4.六號道路(興農路)為本計畫區向西通往安定區之主要聯外道路，計畫寬度20公尺。

5.II－3號道路(三民路)為本計畫區向西南通往三抱竹之次要聯外道路，計畫寬度15公尺。

6.II－4號道路(光文路)為本計畫區向北通往茄拔之次要聯外道路，計畫寬度15公尺。

7.II－10號道路(中正路)為本計畫區向北通往六分寮之次要聯外道路，計畫寬度15公尺。

8.II－11號道路(陽民路)為本計畫區向西北通往胡厝之次要聯外道路，計畫寬度15公尺。

二、區內道路

配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為25公尺、20公尺、15公尺、12 公尺、11公尺、10公尺、8公尺、7公尺，另為方便行人，酌設4公尺寬之人行步道。

表 8-3 檢討後善化都市計畫道路用地明細表

編號	起迄點	寬度（公尺）	長度（公尺）	備註
一	自北側計畫範圍線至南側計畫範圍線	40（中段 45）	1,274	主要聯外道路（台一號省道）
二	西自 II—6 號道路東至一號道路	25	2,581	區內主要道路
三	自北側計畫範圍線至南側計畫範圍線	25	2,586	主要聯外道路
四	西自一號道路東至計畫範圍線	25	670	主要聯外道路
五	北自三號道路南至 II—6 道路	20	2,175	區內主要道路
六	東自五號道路西至計畫範圍線	20	505	主要聯外道路
I—1	西自 II—6 號道路東至二號道路	20	1,166	區內主要道路
II—1	五號道路至圓一	15	1,176	區內主要道路
II—2	圓一至火車站前廣(停)一	15	900	區內主要道路
II—3	自圓一至西南側計畫範圍線	15	1,272	次要聯外道路
II—4	自火車站前廣(停)一至北側計畫範圍線	15	336	次要聯外道路
II—5	自火車站前廣(停)一至二號道路	15	261	區內主要道路
II—6	北自 II—1 號道路南至三號道路	15	900	區內主要道路
II—7	自 II—2 號道路南至二號道路	15	264	區內主要道路
II—8	IV—13 號道路至 II—5 號道路	15	1,070	區內主要道路
II—9	II—1 號道路南至 II—6 號道路	15	748	區內主要道路
II—10	自三號道路至北側計畫範圍線	15	297	次要聯外道路
II—11	自六號道路至西北側計畫範圍線	15	647	次要聯外道路
II—12	自 IV—5 道路向南至運動場	15	350	區內次要道路
II—13	自 II—2 道路向北至計畫範圍線	15	390	區內次要道路
III—1	自一號道路至二號道路	12	995	區內次要道路
III—2	自一號道路向東至工業區邊緣	12	350	區內次要道路
IV—1	自 II—1 號道路至三號道路	11	235	區內次要道路
IV—2	自 II—1 號道路至三號道路	11	390	區內次要道路
IV—3	自 II—3 號道路向北至 IV—2 號道路	11	795	區內次要道路
IV—4	自 IV—16 號道路至 IV—10 號道路	11	634	區內次要道路
IV—5	自火車站前廣(停)一至圓一	11	904	區內次要道路
IV—6	自 II—5 號道路至圓二	11	1,220	區內次要道路
IV—7	自 IV—11 號道路至 IV—13 號道路	11	380	區內次要道路
IV—8	自 IV—11 號道路至 IV—13 號道路	11	380	區內次要道路

編號	起迄點	寬度（公尺）	長度（公尺）	備註
IV—9	自 II—2 號道路至二號道路	11	227	區內次要道路
IV—10	自 IV—4 號道路東端至二號道路	11	307	區內次要道路
IV—11	自 IV—4 號道路至原計畫範圍線	11	806	區內次要道路
IV—12	自 IV—4 號道路至 I—1 號道路	11	520	區內次要道路
IV—13	自 I—1 號道路至 II—3 號道路	11	409	區內次要道路
IV—14	自 IV—2 號道路至 IV—3 號道路	11	168	區內次要道路
IV—15	自 IV—3 號道路至廣一	11	304	區內次要道路
IV—16	自 II—3 號道路至廣一	11	315	區內次要道路
IV—17	自 II—9 號道路至 IV—3 號道路	11	245	區內次要道路
IV—18	自廣一南側七公尺道路至 II—1 號道路	11	780	區內次要道路
IV—19	自圓二至 IV—20 號道路	11	611	區內次要道路
IV—20	自五號道路至 IV—3 號道路	11	235	區內次要道路
IV—21	自五號道路至廣一	11	282	區內次要道路
IV—22	自五號道路至 IV—14 號道路	11	542	區內次要道路
IV—23	自 IV—2 號道路至三號道路	11	227	區內次要道路
IV—24	自 II—6 號道路至三號道路	11	354	區內次要道路
IV—25	自號道路東至住宅區邊緣	11	302	區內次要道路
未編號	註明寬度者	7、8、10		出入道路
人行步道	—	4		
圓一	位於機一南側			直徑 70 公尺
圓二	位於 II—3 號道路至 II—6 號道路交叉口			直徑 50 公尺

第七節 生態都市發展策略

善化區因鄰近台南科學園區，未來地區性的開發可觀，都市發展過程中，需導入生態平衡與共生、土地容受力、資源有效利用等環境保護之觀念，以形塑整體屬於善化區之特色，針對善化都市計畫區之生態都市發展進行研擬發展策略。

一、自然及景觀資源管理維護策略：

1. 現有農田景觀整理與維護
2. 打造排水系統周邊景觀軸帶

二、公共設施用地及開放空間水與綠網絡發展策略：

1. 提升公共設施用地開放性及綠覆率
2. 強化公共設施用地滯洪功能

三、具有紀念性或藝術價值應予保存建築之風貌發展策略：

慶安宮、善化啤酒廠以保存、保護為主，藉由空間活化引入觀光遊憩機能，提升地區觀光吸引力

四、大眾運輸導向、人本交通環境及綠色運輸之都市發展模式土地使用配置策略：

1. 配合臺南公車捷運化政策規劃善化轉運站，連結區內及聯外客運路線
2. 落實建築退縮管制及人行空間設置
3. 以公共設施引導人本交通環境

五、都市水資源及其他各種資源之再利用土地使用發展策略：

1. 獎勵住宅興建水資源再利用設施
2. 排水及灌溉設施水資源再利用
3. 鼓勵公共建築設置雨水循環系統

第八節 都市防災計畫

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第六條之規定，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討。

另善化區公所已依據災害防救法規定，並遵照中央災害防救基本計畫與臺南市地區災害防救計畫訂定善化區地區災害防救計畫，包含地區環境與防救災體系、地震災害、風水災害防救對策、其他類型災害防救共通對策等，並已規劃區級、各里防災地圖等避難及收容處所。

本計畫都市防災系統如下：

一、防災指揮中心：

以善化區公所作為防災指揮中心，除執行上級政府交付之防災任務外，另需研擬及執行全鎮災害對策、防災組織人員編組、權責劃分之指揮統籌功能。

二、醫療場所

區內醫療用地及衛生所為防災體系中之醫療據點，做為災難發生時緊急醫療急救站。以具有醫療物資或交通便利性之公共空間為主，如醫療用地、區內小型診所，以做為救治遇災民眾之臨時醫療場所。

三、避難場所

（一）臨時避難場所：

臨時避難場所為災害發生至3天內的避難場所，提供居民緊急逃生時得以有暫時性收容場所;考量因空間阻隔或緊急事故，供作暫時避難空間使用，以開放公共空間為主如計畫區內之學校用地、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場用地、停車場用地、廣場及廣場兼停車場用地等，作為緊急及臨時防災據點。

（二）中長期避難場所：

中期避難場所為提供3-7天中長期收容之場所，其須具足夠的生活空間與機能，除可作為臨時緊急避難之用外，亦可提供災變地區復建完成前較完善之設施與庇護場所，須提供基本生活空間與設施。故將以建成之學校用地、機關用地為主。

四、消防救災路線系統

在平時或災害發生時，救災道路系統擔任重要的運輸功能。在災害發生時，防災道路系統影響前往避難場所民眾的生命安全；災害發生後，救災人員前進災區或運送救災資源，都需要緊急避難防災道路系統的聯繫，始能完成救災工作。因此，道路在整體的規劃作業上，扮演了最關鍵的角色，也是首先必須要架構完整的。茲將防災道路系統依其寬度、功能區分為緊急道路、救援輸送道路與避難輔助道路。

（一）緊急道路

指定本計畫地區內現有道路寬度40公尺及20公尺以上之主要聯外道路並考慮可延續通達鄰近各區域之主要輔助性道路(限路寬15公尺以上)為第1層緊急道路，此道路為災害發生後首先必須保持暢通之路徑，同時在救災必要時得進行交通管制。

（二）救援運輸道路

以20公尺以上道路為對象，配合緊急道路架構成為完整之路網，此層級道路主要作為消防及擔負便利車輛運送物資至各消防據點之機能為主；同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，需扣除停車寬度仍然保有8公尺消防車運作淨寬，道路兩旁防落下物、防火安全植栽、運送物資至各防災據點之機能為主，亦可作為避難人員前往避難地區路徑用途。

（三）避難輔助道路

以12公尺以下計畫道路為主,道路兩旁為不易燃燒的建設。此道路主要作為各個指定作為避難場所、防災據點之設施無法臨接前兩個層級之道路路網時，必須劃設輔助性質的路徑聯絡其他避難空間、據點或連通前兩個層級道路。

五、火災防止延燒帶

利用開放空間系統如溝渠、公園、綠地、鄰里公園兼兒童遊樂場及道路等作為區隔火災延燒防止地帶、隔離綠帶，以防止火災之蔓延。

六、警示、通報系統

建議運用資訊通信系統組織一監控中心，管制各種能源管線(電力、電信、瓦斯、水利等)，配合地方行政體系之救災中心運作，形成完善統一之預警預報系統。

七、其他防災規劃

（一）都市地區水土保持建議採取以下措施：

1. 公園之綠覆率應在60%以上，並儘量減少地下層之開挖，如因附屬設施之需求，其開挖覆土深度亦應維持在2公尺以上。
2. 私設開放空間及法定空地之綠覆率應在50%以上。
3. 廣場及人行鋪面工程以使用植草磚或具透水之地磚為原則。

（二）滯洪設施之設置

於公園、綠地設置滯洪池設施，以應付極端氣候帶來的巨大雨量，提供洪水宣洩區域以降低淹水發生之機率。

（三）都市設施之防護：

分屬各事業單位之都市基礎設施(備)，如電氣設備、瓦斯設備、電訊電話設備等，應依其運作效能妥為整合或隔離，並加強耐震設計，及考慮災後復健維修之設計。另上下水道、交通設施(道路、橋樑)亦為防災計畫之重要環節，本計畫區道路路線設計應考慮未來規劃雨水及污水下水道之排放路線。良好的下水道設計可有效疏導水流，防止洪災避免擴大災害程度。

有關本計畫區之防災系統規劃，詳參表8-4、圖8-2

表 8-4 防災系統指定表

指定設施		規劃避難場所種類	開闢情形	位置
機關用地	機一	防災指揮中心	已開闢	現有區公所
	機二	防災指揮中心	已開闢	現有內政部入出國及移民署
	機三	醫療據點	已開闢	現有衛生所
	機六	緊急避難場所 臨時收容場所	未開闢	活動中心
	機七	緊急避難場所 臨時收容場所	已開闢	現有區公所清潔隊使用
	機八	緊急避難場所 臨時收容場所	已開闢	現有戶政事務所及消防隊使用
	機九	緊急避難場所 臨時收容場所	已開闢	現有活動中心
	機十	緊急避難場所 臨時收容場所	未開闢	活動中心
學校用地	文(小)一	緊急及臨時避難場所 中長期收容場所	已開闢	現有善化國小
	文(小)二	緊急及臨時避難場所 中長期收容場所	已開闢	現有大成國小
	文(小)三	緊急及臨時避難場所 中長期收容場所	已開闢	現有小新國小
	文(中)	緊急避難場所 臨時收容場所	未開闢	
	文(高)	緊急及臨時避難場所 中長期收容場所	已開闢	現有善化高中
公園用地	公三	緊急及臨時避難場所	未開闢	文(小)三北側
	公四	緊急及臨時避難場所	已開闢	社教用地東側
	公五	緊急及臨時避難場所	未開闢	墳墓用地右側
	公六	緊急及臨時避難場所	已開闢	機八東側
運動場用地	運	緊急及臨時避難場所	未開闢	
鄰里公園兼兒童遊樂場	公兒(一)-一	緊急避難場所	未開闢	文(小)一西側
	公兒(一)-二	緊急避難場所	未開闢	停一西側
	公兒(一)-三	緊急避難場所	未開闢	五號與六號道路交叉口東南側住宅區內
	公兒(一)-四	緊急避難場所	已開闢	IV-3與IV-20號道路交叉口西南側
	公兒(二)-一	緊急避難場所	未開闢	Ⅱ-8號道路西端南側
	公兒(二)-五	緊急避難場所	未開闢	II—2 號道路東端北側住宅區內
	公兒(三)-一	緊急避難場所	未開闢	市三東側住宅區內
	公兒(三)-二	緊急避難場所	未開闢	文(小)三(小新國小)東南側住宅區內
綠地	綠地	緊急避難場所	未開闢	位於II—3 號與IV—3 號道路斜交之三角綠地
廣場	廣二	緊急避難場所、臨時收容場所	已開闢	位於廣(停)一西側
廣場兼停車場用地	廣(停)一	緊急避難場所、臨時收容場所	已開闢	位於火車站前
	廣(停)三	緊急避難場所、臨時收容場所	已開闢	IV-16號(中興路)與IV-21號道路(大信路) 西側
	廣(停)四	緊急避難場所、臨時收容場所	未開闢	二號道路(大成路)與I-1號道路(興華路) 交叉口東側
社教用地	社	緊急及臨時避難場所 中長期收容場所	已開闢	墓地西側、文(小)一東側

隔離綠帶
隔離綠帶
區公所
隔離綠帶
鐵道運輸
隔離綠帶
隔離綠帶
隔離綠帶
圖例：
防災指揮中心
緊急避難設施
中長期收容場所
醫療據點
緊急道路
鐵道運輸

圖 8-2 防（救）災示意圖

第九節 其他應表明及後續辦理事項

一、審竣未核定案件

本次檢討尚有5件審竣未核定案件,包含內政部都市計畫委員會第946次會議紀錄(詳附件一)變更內容明細表新編號第五案、第八案、第九案、第十五案及內政部都市計畫委員會第961次會議紀錄(詳附件二)變更內容明細表再公展編號第六案，因變更回饋涉及須協議書簽訂及捐贈公共設施或代金繳納、開發方式涉及市地重劃等，列為後續階段發布實施案件。

(一)新編號第五案為機關用地變更為住宅區、廣場兼停車場用地，此案除依規定免予回饋、公有地及配合重測結果變更為第二種電信專用區部分已納入本次變更內容明細表核定編號第五案，其餘附帶條件規定：「應以捐贈土地或市地重劃方式辦理。1.以捐贈土地方式辦理：回饋變更土地總面積30%作為公共設施用地，土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經臺南市政府通知日起1年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起二年內，將應捐贈之公共設施用地開闢完成,一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。2.以市地重劃方式辦理。」

(二) 再公展編號第六案為運動場用地、住宅區、學校用地、公(兒)用地、道路用地變更為住宅區、公(兒)用地、綠地用地、公用事業用地、道路用地，附帶條件應以市地重劃方式辦理開發。

(三)新編號第八案為學校用地、農業區變更為住宅區、農業區、公(兒)用地、灌溉設施專用區、道路用地、道路兼灌溉設施用地，附帶條件應以市地重劃方式辦理開發。

(四)新編號第九案為機關用地、停車場用地、道路用地變更為住宅區、停車場用地、道路用地，附帶條件應以市地重劃方式辦理開發。

(五)新編號第十五案為文(小)變更為住宅區，附帶條件規定：「1.依本市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則，回饋變更土地總面積30%為公共設施用地，並得以繳納代金方式辦理(應以捐贈當期市價換算為代金抵繳之)。2.土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經臺南市政府通知日起1年內與臺南市政府簽訂協議書,並於簽訂協議書之日起二年內繳納完畢後,始得檢具計畫書、圖報內政部核定。」

依據內政部都市計畫委員會第946次會議紀錄(詳附件一)，以市地重劃方式辦理開發應依以下規定辦理(新編號第五案、第六案、第八案、第九案):「1.應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。2.委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。」，故須於完成市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，始得報部核定。

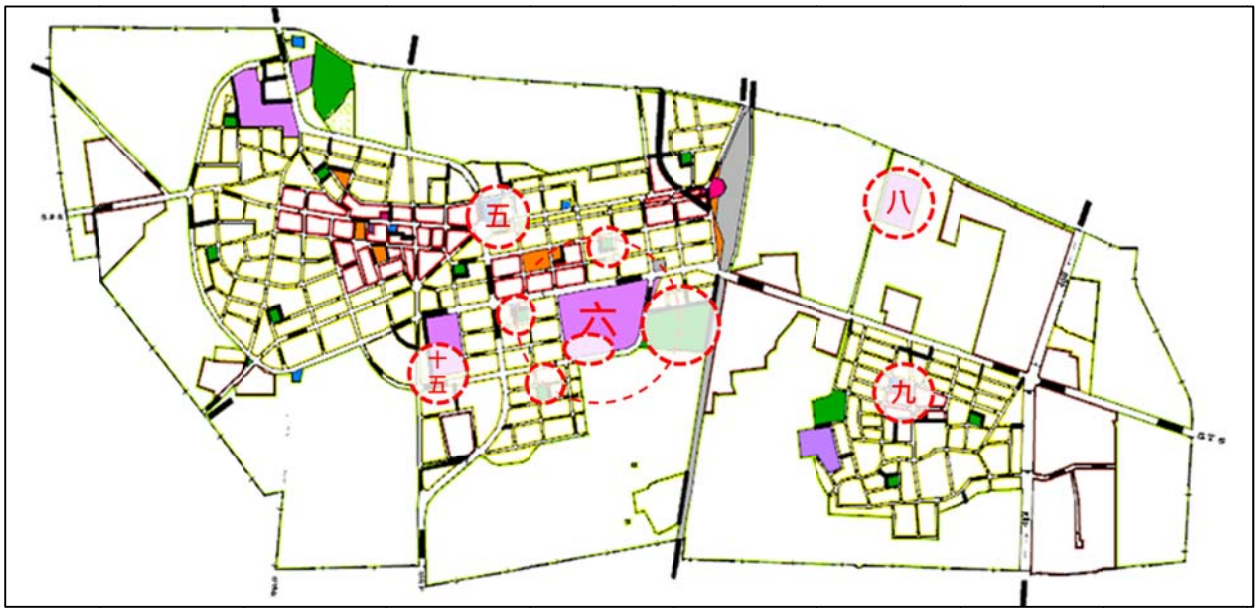


圖 8-3 審竣未核定案件位置示意圖

二、後續辦理事項

依據內政部都市計畫委員會第946次會議紀錄(詳附件一)，逕向內政部陳情意見編號2、6、8、14案陳情農業區變更，及編號4案陳情工業區變更，依據下列變更原則同意採納，惟應另案依「都市計畫農業區變更使用審議規範」及「都市計畫都市計畫工業區檢討變更審議規範」法定程序辦理。

(一)農業區變更原則(逕向內政部陳情意見編號2、6、8、14案)

1. 本次檢討除配合現況檢討變更、整體開發檢討變更外，考量目前計畫區內人口已超過計畫人口，住宅區使用率亦已達8成以上，爰就周邊農業區進行檢討。
2. 經檢討符合下列全部條件，且如取得完整土地形狀之所有權人同意者，得依「都市計畫農業區變更審議作業規範」規定，循都市計畫個案方式辦理檢討變更。
   (1)申請變更基地應取得臺南市農業主管機關同意。
   (2)區位條件：申請變更基地應以鄰近已發展地區或距離主要公共設施（如鐵路車站、區公所、學校等）1500 公尺範圍內為優先，以使變更後提供之住宅用地得滿足居住需求，並能增加土地利用效益，避免零星變更。
   (3)交通條件：申請變更基地應連接都市計畫區內寬度 15 公尺以上計畫道路，其連接部分不小於 100 公尺，且應完整連接。
   (4)回饋之公共設施用地及代用地規定：
      A. 應劃設之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地不得低於申請變更使用面積 15%，以彌補善化都市計畫區 5 項公共設施不足。
      B. 依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」應劃設之公共設施及公用設備用地及代用地等，應優先配合善化重大建設所需(如與現有公園綠地整合，擴大效益，或代用地可配合社區照護、長照等發展需求)。

(二)工業區變更原則(逕向內政部陳情意見編號4案)

1. 依據「臺南市產業發展暨工業區變更策略案」內容，善化區屬明星產業生活圈(包含善化、新市、安定、大內及山上等區)，經評估後，工業用地尚不足76.98公頃，且臨近臺南科學工業園區，需預留未來園區擴展腹地。
2. 惟陳情基地如有下列情形其一，且經臺南市政府主管機關同意者，得依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」檢討變更為其他分區。
   (1)極易造成污染及危害公共安全之工廠，經臺南市政府主管機關審核應予搬遷者。
   (2)工業區之區位，因都市發展結構之改變，如繼續作工業使用，將對社區生活環境發生不良影響者。

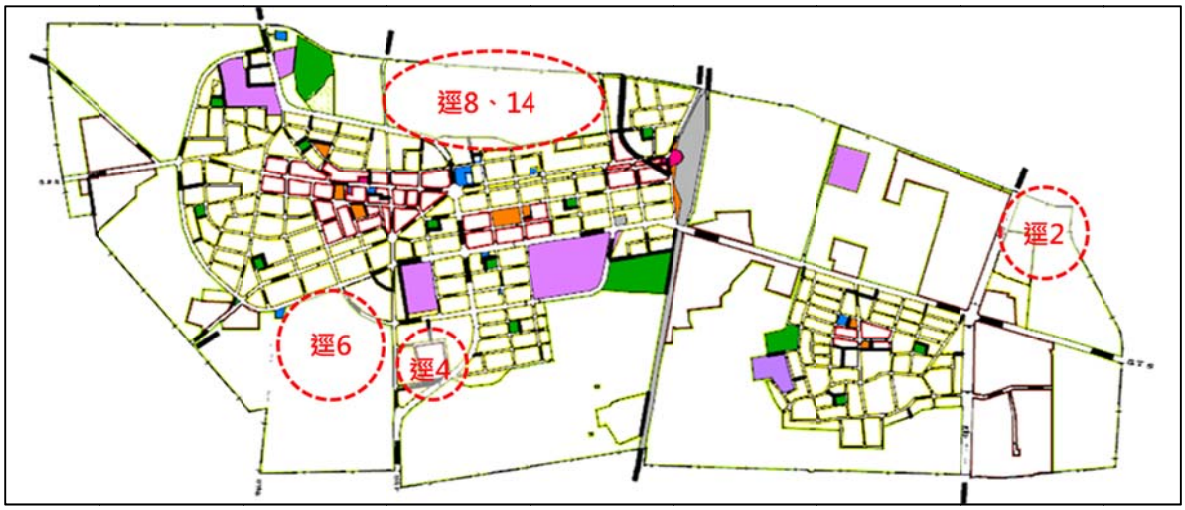


圖 8-4 納入後續辦理事項之陳情位置示意圖

第九章 事業及財務計畫

第一節 事業及財務計畫

本計畫除附帶條件地區及整體開發地區，透過捐地及重劃方式取得開闢公共設施外，其餘尚未取得開闢之公共設施，編列事業及財務計畫，以引導地方有秩序發展並提升生活環境品質。本計畫預估開發經費、主辦單位及實施進度與經費來源詳見表 9-1。

表 9-1 公共設施用地取得及經費一覽表

項目	編號	面積(公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)			主辦單位	預計完成期限	經費來源
			一般徵收	市地重劃	其他	土地取得費用	開發工程費用	合計			
機關用地	機一	0.21		◎	◎	土地所有權人捐贈或市地重劃方式開發					
	機六	0.18		◎		市地重劃方式開發					
學校用地	文(小)二	0.01			◎	土地所有權人捐贈或繳納代金					
	文(小)三	0.81	◎			11,214	-	11,214	臺南市政府	依施工設計進度完成	由市府編列預算
	文(中)	2.53		◎		市地重劃方式開發					
	文(高)	0.62		◎		市地重劃方式開發					
公園用地	公三	1.44	◎			18,144	2,880	21,024	臺南市政府	依施工設計進度完成	由市府編列預算
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公兒(一)-一	0.20	◎			11,273	300	11,573	臺南市政府	依施工設計進度完成	由市府編列預算
	公兒(一)-二	0.19	◎			6,195	285	6,480	臺南市政府	依施工設計進度完成	由市府編列預算
	公兒(一)-三	0.20	◎			13,310	300	13,610	臺南市政府	依施工設計進度完成	由市府編列預算
	公兒(二)-一	0.19	◎			12,226	285	12,511	臺南市政府	依施工設計進度完成	由市府編列預算
	公兒(二)-二	0.20		◎		市地重劃方式開發					
	公兒(二)-三	0.22		◎		市地重劃方式開發					
	公兒(二)-四	0.20		◎		市地重劃方式開發					
	公兒(二)-五	0.20	◎			12,103	300	12,403	臺南市政府	依施工設計進度完成	由市府編列預算
	公兒(三)-一	0.20	◎			3,387	300	3,687	臺南市政府	依施工設計進度完成	由市府編列預算
	公兒(三)-二	0.19	◎			3,059	285	3,344	臺南市政府	依施工設計進度完成	由市府編列預算
運動場用	運	4.12		◎		市地重劃方式開發					

項目	編號	面積(公頃)	土地取得方式			開闢經費(萬元)			主辦單位	預計完成期限	經費來源
			一般徵收	市地重劃	其他	土地取得費用	開發工程費用	合計			
地											
零售市場用地	市二	0.84	◎			15,540	420	15,960	臺南市政府	依施工設計進度完成	由市府編列預算
	市三	0.15	◎			5,437	75	5,512	臺南市政府	依施工設計進度完成	由市府編列預算
停車場用地	停一	0.33	◎			10,760	165	10,925	臺南市政府	依施工設計進度完成	由市府編列預算
	停二	0.20	◎			16,896	100	16,996	臺南市政府	依施工設計進度完成	由市府編列預算
	停三	0.14		◎		市地重劃方式開發					
	停四	0.05	◎			3,781	25	3,806	臺南市政府	依施工設計進度完成	由市府編列預算
	停五	0.15	◎			11,343	75	11,418	臺南市政府	依施工設計進度完成	由市府編列預算
廣場兼停車場用地	廣(停)四	0.14			◎	-	140	140	臺南市政府	依施工設計進度完成	由市府編列預算
綠地	綠	0.03	◎			330	45	375	臺南市政府	依施工設計進度完成	由市府編列預算
道路用地	道	21.05	◎			837,576	36,047	873,623	臺南市政府	依施工設計進度完成	由市府編列預算

備註：1.土地取得費用參考市價估算

2.本表應依地方財政狀況酌予調整

附件一　內政部都市計畫委員會第946次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 946 次會議紀錄

一、時間：中華民國 108 年 5 月 21 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇　　花兼副主任委員敬群代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持）

紀錄彙整：莊主民

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 945 次會議紀錄。

決　　定：確定。

核定案件
第 9 案

審議案件一覽表：

七、核定案件

第 1 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區湖山段三小段738-3地號等土地保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」。

第 2 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區行義段一小段9-9地號等土地保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」。

第 3 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區行義段一小段52地號等土地保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」。

第 4 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區行義段一小段38地號等土地保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」。

第 5 案：臺北市政府函為「變更臺北市北投區行義段一小段44-2地號等土地保護區為溫泉產業特定專用區主要計畫案」。

第 6 案：臺北市政府函為「變更『臺北市士林區外雙溪地區都市計畫通盤檢討（主要計畫）案』內士林區至善段五小段80地號等公園用地為交通用地（供遊客中心使用）主要計畫案」。

第 7 案：雲林縣政府函為「變更斗六（含大潭地區）都市計畫（部分農業區為河道用地）（配合『新興大排系統治理計畫』）案」。

第 8 案：雲林縣政府函為「變更褒忠都市計畫(部分農業區為河川區)(配合舊虎尾溪快速道路段治理工程17K+950~18K+616)案」。

第 9 案：臺南市政府函為「變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」。

第１０案：臺中市政府函為「變更臺中港特定區計畫（配合臺中國際機場門戶及周邊整體開發）案」。

八、報告案件

第 1 案：臺中市政府函為「臺中市都市發展暨都市計畫工業區檢討策略案」。

第 2 案：高雄市政府函為「變更高雄市湖內（大湖地區）都市計畫（第三次通盤檢討）（第二階段）案」。

九、散會：下午12時50分

第 9 案：臺南市政府函為「變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」。

說　　明：

一、本案業經臺南市都市計畫委員會106年7月7日第61次會審議通過，並准臺南市政府106年9月29日府都綜字第1061011656號函送計畫書、圖等報請審議。

二、法令依據：都市計畫法第26條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更理由及內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會洪委員啟東（召集人）、施前委員鴻志、邵委員珮君、林委員旺根、王委員靚琇組成專案小組，於107年1月18日、107年3月15日、107年7月27日、107年12月25日及108年1月11日召開5次會議聽取簡報完竣，獲致具體初步建議意見，並經臺南市政府於108年4月19日府都綜字第1080412688號函依照專案小組初步建議意見修正計畫書、圖到部，爰提會討論。

決　　議：本案除本會專案小組會後逕向內政部陳情意見部分，詳附表本會決議欄外，其餘准照本會專案小組初步建議意見(詳附錄)及臺南市政府於108年4月19日府都綜字第1080412688號函送修正計畫內容通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

附表：本會專案小組會後逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	臺南市政府研析意見	本會決議
1	蘇○容 善成段1300地號	臺南市善化區善成段1300及周遭土地，被政府自民國45年劃為公園用地及民國82年重劃為兒童遊樂園地迄今，被以公共設施用地保留無限期徵收至今已超過60幾年，偽政府以公權力及錯誤政策法規，嚴重侵害影響人民權益，有違合理及公平正義。 從民國45年至今108年，如果該區段土地確實有徵收為公共設施用地之必要，政府當局理應設法萬難籌措財源編列經費完成徵收，至今仍遲遲未完成辦理稱收，只是顯示目前依都市計畫規定仍保留之該區段土地劃分使用，並無其必要性亦無其合理性，如撤銷保留更無政府認定所謂妨礙都市計畫功能及降低生活環境品質，甚至讓全體市民受害危及公共利益之事，有關財源不足、尚無編列相關徵收經費等之說詞，只更加凸顯該區劃分保留之極其不合情理之處；另擬透過都市重劃強迫削減地主50%土地面積換地更是擺明欺負人佔百姓便宜。	鄭重懇請解編，撤銷本段公設保留地，並請正視及重新檢討都市計畫法取消訂定徵收年限卻又長達60幾年無財力徵收仍還要無限期徵收保留下去之道理及公平正義何在。	1. 陳情建議公設保留地解編部分酌予採納，併變更內容綜理表第六案辦理。 2. 陳情建議免回饋及原地分配部分不予採納。 理由：本案公設保留地已變更編入第六類，回饋比例及分配事宜，應依重劃法令相關規定辦理。	照臺南市政府研析意見。
2	蘇○博 善中段1593、1640地號	1. 所有人之土地於民國95年變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)案被劃為「道路用地」極不合理。民所有善化區善終段1593、1460地號土地被劃入8公尺計畫道路，佔此計畫道路寬度5分之	陳情人懇請計畫道路政府無力徵收就應廢除此計畫道路，將其改至相鄰之中正路188巷既成道路，不	併逕向內政部陳情意見綜理表編號第5案辦理。	請臺南市政府邀集相關土地所有權人協調，如能取得所有權人同意時，納入補辦公開展覽內容，否

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	臺南市政府研析意見	本會決議
		4，其餘5分之1為嘉南農田水利灌溉溝渠，灌溉溝渠寬度7公尺，緊鄰灌溉溝渠即為善化區中正路188巷8公尺既成道路（包含路肩及公所鋪設之水溝），路旁即為一排住宅。 2、此條計畫道路與中正路呈丁字路口而在經過本人土地後即向左轉延伸（未向前延伸至建國路）長度100公尺而已，大部分都使用私人土地。而中正路188巷既成道路直線向西穿過中正路為中正路223巷，向東直行連結善化區24公尺寬建國路，對交通暢通為便利。 3. 計畫道路日後開闢必先遷移嘉南農田水利會灌溉溝渠，而旁邊已無土地可遷移，必造成農民無水可用，再則計畫道路開闢後與中正路188巷既成道路並行，形成100公尺16公尺車道，由中正路進入前寬後窄由建國路進入前窄後寬容易造成交通混亂。 4. 既成道路東西直線貫穿中正路，旁邊已有合法申請建造民宅，已無可能廢除，然後截直取彎對交通通暢更是不利。 5. 都市計畫法第四章公共設施用地第42條也規定公共設施用地應儘先利用適當之公有土地，現有既成道路地權皆屬公有地，為何不優先劃設?	應任由土地荒廢還地於民至成德澤。		則照臺南市政府研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	臺南市政府研析意見	本會決議
3	胡o益 善南段206~209、211、214、215、356地號	1. 把握新契機，加速善化都市計畫與南科超大投資設廠發展的結合。陳情土地區面向南科，並緊鄰新興餐飲區與貼近善化中心街區，交通與生活機能皆便利，配合南科台積電等新設廠，可發展包括國內外工程廠商服務駐點，生活服務機能區與住宅等，形成優質社區，與善文商圈連結，加速善化工商繁榮。 2. 台灣面臨人口老化，城鄉發展與南北等差異問題，可參考如德國瑞士等發展小型鄉鎮，在原市區週邊建立優質生活共生社區。如結合綠能、資訊、文創、休閒或長照等友善環境。使生活便利，為多世代共處互照應；和諧居住的創新小鎮新社區。 3. 本區土地所有權人，具有科技產業與國際化合作等多年背景　。已共同研商，配合此南科與善化都市發展新契機，具積極意向進行土地開發，同意提出申請農地變更住宅區，並檢附土地變更同意書。 4. 建議將此土地區塊，依政府都市計畫法令規定，變更為住宅區。本陳情土地面積或不足，但因本案開發為配合南科新擴廠，具有時效性與專業一體性。因此小區塊開發有其必要性，更能及早帶	建議善南段206~209、211、214、215、356地號等都市計畫農業區變更為住宅區。	未便採納 不符合都市計畫農業區變更使用審議規範規定最小面積標準。	照臺南市政府研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	臺南市政府研析意見	本會決議
		頭發揮重劃效益。比土地臨大同路，相鄰週邊土地部份已開發，西側土地則已提出陳情申請農地變更。因此，祈此善南段的農業區，能一起通盤性考量變更，而分別的獨立開發，以因應需求，達到最快最好成效。 5. 待土地變更同意後，將積極洽商結合國內外產學專業團隊或專家合作，來協助推動執行，實現具有特色與創新，善南優質小而美的土地與社區開發案例。			
4	臺南市政府變更內容綜理表編號第 18 案	1. 本案業於108年1月11日經鈞部都市計畫委員會專案小組審竣並獲致具體決議，將道路用地於都市計畫發布實施前已合法申請作為店鋪住宅使用部分，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋，調整變更為住宅區，其餘土地則依前開審議原則，回饋變更土地總面積30%為公共設施月地，惟考量其變更面積過小，採調降容積率方式辦理，並變更為住宅區（附）。 2. 配合本府公共設施用地變更為附帶條件住宅區，採調降容積率方式辦理回饋者，通案性規定附帶條件內容，建議附帶條件規定明確載明其建蔽率及容積	建議修正原附帶條件規定（詳附表1）。	建議採納。 理由：配合本府公共設施用地變更為附帶條件住宅區，採調降容積率方式辦理回饋者，通案性規定內容，修正原附帶條件規定。	照臺南市政府研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	臺南市政府研析意見	本會決議
		率，以避免後續執行衍生爭議，另考量後續開發地主有增加容積率之需求，得以繳交代金恢復其原容積。			

附表 1：變更內容明細表新編號第 18 案

本會專案小組會後臺南市政府（府都綜字第 1080536303 號函）建議修正內容

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
十八	逾5	工乙三西北側	道路用地（0.08）	住宅區（附）（0.02）	1. 配合逾 5 案及本府 107 年 9 月 19 日機關協調會議決議辦理。 2. 本案於都市計畫發布實施前已合法申請做為店鋪住宅使用者，大多藉由私設通路或現有巷道建築使用或通行，解除此道路之劃設不致影響週邊土地建築使用及產生交通衝擊，因此配合人民陳情解編道路用地為住宅區。	附帶條件： 應依本市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則，回饋變更土地總面積 30%為公共設施用地，惟考量其變更面積過小，得依前開審議原則規定調降容積率方式辦理。 **1. 變更後住宅區容積率調降如下：建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 126%；如建蔽率未大於 50%時，則容積率不得大於 140%。** **2. 如後續開發地主有增加容積率之需求，得於申請建照前完成繳交代金後恢復原容積，代金計算方式以自願捐贈變更後土地總面積 30%作為公共設施用地，並以捐贈當期市價換算為代金抵繳之。**
				住宅區（0.06）		善中段 1225~1235、1492、1493、1496~150] 地號於都市計畫發布實施前已合法申請作為店鋪住宅使用，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋。

【附錄】本會專案小組初步建議意見（彙整107年1月18日、107年3月15日、107年7月27日、107年12月25日及108年1月11日）

善化都市計畫於民國45年11月6日發布實施，期間曾於民國71年、82年、95年辦理三次通盤檢討，自前次通盤檢討發布實施至今已逾12年，考量國土保安與永續生態之理念與善化區便利的交通與區位條件。本次通盤檢討中之未來發展定位擬積極結合居住、產業、科技及環境，期透過全區發展情形進行檢討，並結合鄰近地區強化地方發展機能、創造適合居住與就業的空間，成為中臺南都會區。故本案建議除下列各點外，其餘照臺南市政府核議意見通過。

一、計畫性質及整體發展構想：

（一）請臺南市政府詳為補充上位計畫及相關計畫，對本計畫區發展定位及構想之指導，及如何透過地方資源特色，產業活動（糖廠、亞蔬），整合各該相關指導並結合國土計畫等，以作為本計畫區空間結構界定，與土地利用合理規劃之原則，納入計畫書敘明。

（二）本計畫區緊鄰**南科特定區計畫**並參據縣、市合併後大臺南空間發展策略及都市計畫整合方案將本區劃定為「科技新城」，故請將本計畫區發展願景、構想及示意圖（包括土地使用規劃構想、交通運輸系統路網）、周邊重大建設計畫示意圖及本計畫區與周邊鄉鎮都市發展之關聯性等整體性事項，納入計畫書敘明，作為本計畫區未來發展之引導。

（三）請補充有關善化區產業之特色、人文景觀及公共設施之分析資料包括自然及人文景觀資源、人口規模、人口密度分布、建築密度分布、產業結構及住宅供需、交通運輸等項目，並研擬計畫發展定位、構想、土地使用型態並以課題與對策回應資料納入計畫書，作為擬定細部計畫或下次通盤檢討之參據。

二、本次檢討同意將計畫人口由 25,000 人調整為 28,000 人，惟請詳予補充本計畫區人口成長、人口結構及住宅供需之推計，敘明推估模式及計算式，並將相關人口資料補充至最新年度，另就本計畫區人口成長之現象，參據最新年度人口資料重新預測並調整，以利檢討土地使用分區及公共設施用地之劃設。

三、公共設施用地：依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定及計畫人口 28,000 人核算，本計畫區停車場用地面積不足 2.79 公頃。又本計畫區公園、體育場所、廣場、綠地及兒童遊樂場等 5 項公共設施用地面積，為計畫面積 1.61% ，低於「都市計畫法」第 45 條不得少於 10% 之規定，故建請市政府於未來增加可建築用地時，妥為調整補充。

四、都市防災計畫：有關都市防災部分，請市政府針對善化區之地理環境、環境地質、地方特性、空污、水災及水源水質維護並依據地區生活圈人口密度、發展現況等分布情形，參據都市災害發生歷史、特性及潛在洪水平原災害潛勢情形資料之更新與補充，並就都市

防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶及因應高雄石化管線氣爆引發公共安全之議題，依內政部103年8月18日內授營都字第1030809251號函之規定，於辦理都市計畫通盤檢討作業時，應查明有無石化管線氣爆新型態之都市災害類型等事項後妥為進行規劃及檢討，必要時得調整土地使用分區或使用管制，作為執行之依據。

五、生態都市發展策略：為將大自然、循環平衡的機制導入都市內，以解決都市消耗大於再生，污染大於容受的嚴重課題，故請配合善化區當地自然及景觀資源，公共設施用地及其他開放空間之綠色網路，人文景觀，大眾運輸發展模式，資源再利用等發展策略或計畫，以落實生態都市發展，並為後續都市規劃與管理之指導原則。

六、環保設施計畫：為確保都市體質及居住環境衛生，請市政府將本計畫目前垃圾處理方式及污水下水道規劃方案於計畫書補充敘明，以為公共服務基礎設施之參據，如涉及都市計畫變更，請另依法定程序辦理。

七、社會福利設施：善化區有高齡少子化之趨勢，故請補充本區人口結構型態，尤其有關老年化指數，以因應人口結構型態轉變，落實社區照護，並請市政府於區位適當之公共設施用地上，依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」妥為設置老人福利機構外，未來則請依實際需求考量相關福利設施用地之劃設，以建構完整之照顧服務體系。

八、本計畫區未來發展定位宜朝向綠色科技新城主軸，除可保護自然生態、創造休閒觀光及科技產業永續經營之模式，更能帶來優質生活環境品質，故參據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，研訂生態都市發展策略，調查分析本計畫區之廊道系統，並研擬都市藍帶、綠帶之生態城市規劃構想，以作為未來開發與訂定都市設計準則之參據。

九、其他及應補充事項：

（一）為加強落實「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第28條「…計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。」之規定，請市政府於計畫書內適當章節，妥予載明既成道路之檢討是否納入都市計畫道路系統，並檢討其存廢。

（二）為提高社會住宅供給規模，請市政府參據內政部營建署103年8月21日營署都字第1032914882號函之規定，研擬規劃適當住宅區，專供社會住宅使用。

（三）請於本案核定前將計畫書內各項統計資料更新至最近年度。

（四）本次通盤檢討之變更案規定需採回饋措施或以無償捐贈方式辦理者，應由市政府與土地所有權人簽訂協議書，納入計畫書內，再行檢具變更主要計畫書、圖，報由內政部核定。

（五）為利執行，本次通盤檢討之變更案規定如以市地重劃方式開發者：

1. 請臺南市政府於委員會審議通過紀錄文到3年內依

平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。

2. 如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內完成者，請臺南市政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。

（六）本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間如無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。

（七）為符實際及講求效率，本計畫臺南市政府得視實際發展需求，分階段報由內政部核定後，依法發布實施。

十、主要計畫與細部計畫應請分開擬定，另除應將土地使用分區管制原則納入主要計畫予以規範外，並依下列各點辦理：

（一）為避免因細部計畫未能及時完成擬定程序而衍生指定建築線、核發建築執照、公共設施變更回饋措施及公共設施保留地稅賦減免等相關問題，請臺南市政府視地方發展現況與實際需求，依都市計畫法相關規定及主要計畫之指導，先行擬定細部計畫。

（二）細部計畫擬定後，請依法定程序及本部91年6月13日台內營字第0910084279號函頒「都市計畫細部計畫審議原則」提報臺南市都市計畫委員會審定細部計畫後，再檢具經本會審議通過之主要計畫相關變更計畫書、圖報部核定。

十一、變更內容：

（一）變更內容明細表：

1. 涉及公共設施保留地變更案件(變更內容明細表新編號五、六、八、九、十三、十五、十八等7案)同意照臺南市政府列席人員建議：比照本會已審決通過之原台南縣通盤檢討案件之原則辦理：

(1) 涉及回饋部分請依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定辦理，並請將相關法令規定納入計畫書中敘明。

(2) 如採市地重劃整體開發方式，除應依專案小組初步建議意見九-（五）辦理外，並請市政府提出市地重劃可行性評估文件後**提會報告**，以資完備。

(3) 如採繳納代金方式，應以捐贈時之當期市價換算代金。

(4) 如採調降容積方式，應以現行容積率*(1-回饋負擔比例)計算其調降後之容積率。

(5) 如符合免予回饋規定者，則免予回饋。

2. 其餘詳如附表一專案小組初步建議意見欄。

（二）逕向內政部陳情意見綜理表：如附表二。

附表一：變更內容明細表

新編號	原編號	位置	變更內容 原計畫（公頃）	變更內容 新計畫（公頃）	變更理由	專案小組初步建議意見
一	一	計畫年期	民國100年	民國115年	現行計畫年期已屆滿，故配合「全國區域計畫」，將計畫年期延長至民國115年。	照市政府核議意見通過。
二	新增	計畫人口	25,000人	28,000人	本案都市計畫人口達成率已逾9成，爰參照未來發展及歷年人口成長情形，酌予調整修正計畫人口數。	併專案小組初步建議意見第二點。
三	二	計畫總面積	702.25	703.57	依重製作業成果修正總面積及各類分區、用地面積	照市政府核議意見通過。
四	三	中興路與中和路、大信街交叉口	廣一 0.20	道路用地 0.10 廣場用地 0.10	廣一用地於現行計畫圖並未現標示明確範圍，配合重製與現況調整	參據市政府列席人員說明，本案係配合現況調整，故除照善化區公所提修正方案通過（詳附1-1）並妥為修正變更理由外，其餘照市政府核議意見通過。
五	四	機一用地	機關用地一 0.2641	住宅區 0.0559 廣場用地 0.0056 廣停用地 0.0019 住宅區（附） 0.1364 廣停用地（附） 0.0585 電信專用區 0.0058	1. 原「機一」機關用地範圍，經善化區公所表示除現況已作辦公廳舍使用之土地外，剩餘土地已無使用需求，故予以調整為適當分區。 2. 光華段825地號土地，依陳情人所附資料，該土地於善化都市計畫45年擬定前，已為建地目並申請建築使用，並於35年取得設籍證明，爰調整為住宅區，並免予回饋。 3. 光華段817、819(部分)、820、821、823、824、845及857(部分)地號等8筆土地調整為附帶條件住宅區，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」，於變更範圍西北側回饋變更土地總面積30%作為廣場兼停車場用地。 4. 光華段846、847、857(部分)地號為公有土地，一併變更為廣場兼停車場用地，剩餘光華段857(部分)，併同畸零光華段854、855地號土地一併變更為廣場用地。 5. 另配合因101年地籍圖重測結果，增加光華段828、819、819-1地號等3筆土	本案除已取得合法建築部分，照市政府核議意見通過外，其餘照市政府建議修正方案通過（詳附1-2）；至於涉及回饋部分併專案小組初步建議意見第十一點之(一)-1辦理。

新編號	原編號	位置	變更內容 原計畫（公頃）	變更內容 新計畫（公頃）	變更理由	專案小組初步建議意見
					地，其中光華段 819(部分)、828 地號土地現為善化區公所使用，仍維持機關用地，光華段 819-1 地號土地則變更為第二種電信專用區。 附帶條件： 光華段 817、819(部分)、820、821、823、824、845、857(部分)地號等 8 筆土地：應捐贈變更土地總面積 30%作為公共設施用地，故以北側回饋 30%土地作為廣停用地；土地所有權人應於內政部都市委會審議通過並經臺南市政府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並將應捐贈之公共設施用地一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具 計畫書、圖報內政部核定。	
六	五	運動場及北側、東側人行步道	運動場用地 4.12	住宅區（附）3.31	1. 運動場自 71 年擴大都市計畫時劃設，以供善化區發展全民運動為原意，惟運動場月地依目前「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定應考量實際需要設置，又該用地鄰近善化高中之運動場，本計畫區西北側亦有已開闢之社教用地(善化文康育樂中心)，已達服務水準，且運動場劃設迄今尚未開闢，實無存在之必要，故予以檢討變更，以利土地利用。 2. 配合運動場整體開發規劃內容，運動場北側住宅區內道路路口配合規劃道路截角，除臨接興華路之截角納入整體開發範圍外，其他住宅區內道路因尚未開闢，故剔除整體開發範圍。 3. 文(高)西南側為未徵收私有地，經善化高中表示已無使用需求，故予以解編納入整體開發範圍。 4. 另為促進土地利用及保障土地所有權人權益，將鄰近尚未開闢之公(兒)用地一併檢討，將公兒)(二)-二及其南側西側 4 米人行步道、公(兒)(二)-三及其西側北側 4 米人行步道及公(兒)(二)-四及其東側 4 米人行步道及	本案除同意市政府意見，於運動場用地集中劃設公(兒)用地外，其餘照會中所提修正方案通過(詳附 1-3)；至於涉及回饋部分併專案小組初步建議意見第十一點之(一)-1 辦理。 (逕 1、16、17 案併本案討論)
				道路用地（附）0.71		
				綠地用地（附）0.10		
			4 米人行步道用地 0.19	道路用地（附）0.17		
				綠地用地（附）0.02		
		運動場北側住宅區道路截角	住宅區 0.0033	道路用地（附）0.0009		
				道路用地 0.0024		
		文(高)西南側部分學校用地	學校用地 0.62	住宅區（附）0.38		
				綠地用地（附）0.24		
		公(兒)(二)-二及南	公(兒)用地 0.20	公(兒)用地（附）		

新編號	原編號	位置	變更內容 原計畫（公頃）	變更內容 新計畫（公頃）	變更理由	專案小組初步建議意見
		側、西側人行步道		0.20	其西北側計畫道路納入整體開發取得。 5. 考量台灣電力公司於公(兒)(二)-三，現況亦已做為服務所及放置巡修車輛及設備使用之土地，於71年都市計畫發布實施時已合法取得開建築執照，故剔除於整體開發範圍，並配合調整為公用事業用地。 附帶條件：本案應以市地重劃方式辦理開發，其規定如后： 1. 應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書審核通過者，應於期限期滿前敘明上經由市地重劃主管機關延長開發期程。 2. 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或續公共設施用地，惟如有公共設施之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。	
		4米人行道步道用地 0.04	4米人行道步道用地（附） 0.04			
		公(兒)(二)-三及西側、北側人行步道	公(兒)用地 0.03	公用事業用地(二) 0.05		
			4米人行道步道用地 0.02			
			公(兒)用地 0.19	公(兒)用地（附） 0.21		
			4米人行道步道用地 0.02			
		公(兒)(二)-四及東側人行步道北側、西側計畫道路	公(兒)用地 0.20	公(兒)用地（附） 0.20		
			4米人行道步道用地 0.02	4米人行道步道用地（附） 0.02		
			道路用地 0.09	道路用地（附） 0.09		
七	六	文(高)興華路東側	文(高)用地 0.15	廣停用地 0.14	1. 因基地位置及土地形狀不利學校使用，且經善化高中及教育局表示已無用地使用需求，又依據71年變更及擴大善化都市計畫通盤檢討案之規劃原意，本案係依據省有地範圍劃設，爰就公有土地範圍調整為適當分區。 2. 公有地(善駕段119(公私共有)、120、121、122、123地號等5筆土地)變更為廣(停)用地以提升計畫區內公共設施服務水準，私有地(善駕段115(部分)、116、117(部分)、118、134(部分)地號等5筆土地)併同鄰近分區變更為住宅區，因屬訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得，免予回饋。	除請妥為修正變更理由之回饋原則外，其餘意見通過。
				住宅區 0.01		
			住宅區 0.001	廣停用地 0.001		
八	七	文(中)	學校用	住宅區	1. 文(中)用地於71年擴大都	本案除涉及回

新編號	原編號	位置	變更內容 原計畫（公頃）	變更內容 新計畫（公頃）	變更理由	專案小組初步建議意見
		用地	地 2.53	（附）1.60 道路用地（附）0.47 公（兒）用地（附）0.40 農業區 0.06	市計畫時劃設，迄今尚未開闢，經徵詢教育局表示已無用地需求且無開闢使用計畫，故予以解編。 2. 文（中）用地西側與計畫道路間夾雜之農業區，現況供排水使用，致無出入道路對外通行，爰配合現況劃設道路兼灌溉設施用地及灌溉設施專用區，惟灌溉設施專用地不納整體開發範圍；使用路側現為水利會排水路，故配合現況變更為農業區，亦不納整體開發範圍。	鐵部分併專案小組初步建議意見第十一點之（一）-1 辦理外，其餘照市政府意見通過。 （逕3案、逕7案併本案討論）
		文（中）西側之農業區	農業區 0.13	灌溉設施專用區 0.11 道路兼灌溉設施用地（附）0.02		
九	七	機六及其東側4米人行步道、停三、周邊部分道路	機六用地 0.18 4米人行步道用地 0.01 停三用地 0.14 道路用地 0.10	住宅區（附）0.28 停車場用地（附）0.05 道路用地（附）0.10	機（六）、停（三）等用地，自71年擴大都市計畫時劃設，迄今尚未開闢，爰將機六及其東側4米人行步道、停（三）、周邊體部分道路一併納入辦理整體開發，調整變更為適當分區。 附帶條件：本案應以市地重劃方式辦理開發，其規定如后： 1. 應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書審核前經過市地重劃主管機關敘明上理由，應於期限期滿前延長開發期程，重新提會審議。 2. 委員會審議通過紀錄文到3年者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。	為用之照意涉及專案小組初步建議意見第十一點之（一）-1辦理。 本案除請妥為處理道路變更餘部分併補充納入，其餘照市政府核議通過；至於鐵部分併由小組初步建議意見第十一點之（一）-1辦理。
十	八	慶安宮	商業區 0.16	保存區 0.16	1. 文資處 86.04.02 公告慶安宮為三級古蹟，古蹟定著範圍為善化段 275、275-5 地號（現為慶安段 975、998、999 地號）。 2. 依據文化資產保存法第 36 條規定「為維護古蹟並保全其環境景觀，古蹟主管機關	除請市政府文化局將之古蹟定著範圍畫照見備文並納入計市政府現況修配合敘明外，其餘意市政府核議通過。

新編號	原編號	位置	變更內容 原計畫（公頃）	變更內容 新計畫（公頃）	變更理由	專案小組初步建議意見
					得會同有關機關，擬具古蹟保存計畫，並依區域計畫法、都市計畫法...有關規定編定、劃定或變更古蹟保存用地或保存區，予以保存維護。...」，爰此，將慶安宮建築本體所在之慶安段975地號土地變更為「保存區」。 3. 另原公告古蹟定著範圍之慶安段998、999地號等2筆土地目前為都市計畫道路用地，仍維持原計畫，故不納入本次變更。	
十一	九	機七周邊	農業區 0.74	機關用地 0.74（供行政機關使用）	1. 慶安段58地號現況供善化南區清潔隊使用，權屬為臺南市政府，管理單位為市府環保局。 2. 經徵詢臺南市政府環保局及善化區公所，因未來清潔隊及社教設施有擴大使用之需求，故配合將鄰近公有土地調整變更為機關用地（供行政機關使用）。	考量土地管、用合一，照市政府所提修正方案通過（詳附1-4）。
十二	十一	機二西北側	加油站用地 0.10	加油站專用區 0.10	1. 善化區慶安段860地號土地權屬為台灣中油股份有限公司，現況為中油加油站使用。 2. 台灣中油股份有限公司已民營化，不適用現行之公設用地，考量該地仍有提供加油站服務之需要，依「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」變更為加油站專用區。 3. 本變更屬配合現況修改計畫名稱，使用強度及內容並未增加，故免負擔回饋。	照市政府核議意見通過。
十三	十二	市場一-二	市場用地 0.33	社教用地 0.13 住宅區 0.20	1. 現況除公有地係供作社區發展協會使用外，餘已非市場使用，另經臺南市市政處評估，已無使用需求，故配合調整為適當分區。 2. 公有地配合現況調整為社教用地，又查該用地於45年「善化鎮都市計畫」發布實施時未劃設分區（爰視為住宅區），且於71年「變更及擴大善化都市計畫通盤檢討案」劃設為市場用地前，大多已合法申請店鋪使用，故調整恢復為原分區（住宅區），並免予回饋。	本案係配合現況調整，故除照善化區公所提修正方案通過（詳附1-5）外，其餘照市政府核議意見通過；至於涉及回饋部分併專案小組初步建議意見第十一點之（一）-1辦理。

45

新編號	原編號	位置	變更內容 原計畫（公頃）	變更內容 新計畫（公頃）	變更理由	專案小組初步建議意見
十四	十三	公三東北側10米道路及兩側住宅區	住宅區 0.03	道路用地 0.03	1. 經查該地區原以 73 年地籍逕為分割之成果執行都市計畫之分區管理，且有部分計畫道路路段以該成果指示建築線在案。 2. 為保障土地所有權人權益及利於後續都市計畫管理執行，以 73 年地籍逕為分割之成果為基準及考量道路系統完成性，提列變更範圍。 3. 另依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定，「依實際使用現況或地籍劃分調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得者，則免回饋。」	除請妥為修正變更理由並補充重製疑義類型及處理原則外，其餘照市政府核議意見通過。
			道路用地 0.03	住宅區 0.03		
十五	人21	大成國小西南側	文（小）二（0.01）	住宅區（附）（0.01）	1. 配合人 21 案辦理。 2. 原文小（二）範圍未徵收開闢且經教育局確認無使用需求部分，建議恢復為住宅區。 附帶條件： 依本市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則，回饋變更土地總面積 30%為公共設施用地，惟考量其變更面積過小，得以繳納代金方式辦理（經參考現地公告現值與周邊市價關係，以變更後土地回饋面積乘以繳交當期公告現值加 1 成計算）。	照市政府於會中所提修正方案通過（詳附1-6）；至於涉及回饋部分併專案小組初步建議意見第十一點之（一）-1 辦理。 （逕18案併本案討論）
十六	人14	墳墓用地東側	農業區（1.64）	公園用地（1.64）	1. 配合人 14 案辦理。 2. 現地已配合內政部「城鄉風貌型塑整體計畫」爭取經費作為灣裡街公園使用，爰配合調整為公園用地。	照市政府核議意見通過。
十七	逾12	工（乙）五西南側	農業區（0.02）	乙種工業區（0.02）	1. 配合逾 12 案辦理。 2. 工廠於 60 年 7 月 15 日已辦理工廠登記（包含小新營段 784 等 16 筆土地），後於 71 年變更及擴大善化都市計畫通盤檢討案時，納入都市計畫範圍並劃定為乙種工業區；又查小新營段 784-26 地號土地，於 72 年 9 月 5 日分割自 784 地號，故 784-26 地號土地應屬原工廠登記範圍，爰配合調整變更為乙種工業區。	照市政府核議意見通過。
十八	逾5	工乙三西北側	道路用地	住宅區（附）	1. 配合逾 5 案辦理。 2. 周邊土地大多藉由私設通	參據市政府列席人員說明，本

新編號	原編號	位置	變更內容 原計畫（公頃）	變更內容 新計畫（公頃）	變更理由	專案小組初步建議意見
			(0.08)	(0.08)	路或現有巷道建築使用或通行，解除此道路劃設不影響周邊土地建築使用及產生交通衝擊，因此配合人民陳情解編道路用地為住宅區。 附帶條件： 於都市計畫發布實施前已合法申請作為店鋪住宅使用之土地，免予回饋，其餘土地則依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」辦理，惟考量其變更面積過小，得以繳納代金方式辦理（考量現地公告現值與周邊市價關係，以變更後土地回饋面積乘以繳交當期公告現值加1成計算）。	案變更後不影響交通系統及兩側地主權益，且經市政府107年9月19日機關協調會議決議，交通局同意變更，故市政府於會中所提修正方案通過（詳附1-7）；至於涉及回饋部分併專案小組初步建議意見第十一點之（一）-1辦理。
十九	人16	計畫範圍西側工二-一北側（乙）	乙種工業區(0.03)	住宅區(0.03)	1. 配合人16案辦理。 2. 都市計畫線與地籍分割線不符；變更範圍經善化區公所核發分區證明為住宅區，且部分土地於臺南市政府地政局103年第4批地籍清理公告清冊，標示住宅區人標售，為維護土地所有權人權益，依據地籍分割線提列變更。 備註： 依本市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則第6點第2項規定，因土地關係人並無因變更有所利得，建議免予回饋。	除請妥為修正變更理由及補充重製疑義類型與處理原則外，其餘照市政府核議意見通過。
二十	逾14	八東農業側區	農業區(0.76)	機關用地(0.14) 公園用地(0.62)	1. 配合逾14案並依「臺南市里社區活動中心無使用執照之建物研商會議」會議決議事項辦理。 2. 善南段16及24(部分)地號土地配合現況做為文昌社區活動中心使用部分變更為機關用地，同段23及24(部分)地號土地現況作為福田公園使用部分，併同善南段25、26地號土地，一併調整為公園用地。	照市政府核議意見通過。
二十一	十四	土地使用管制要點	原土地使用管制要點	刪除	為落實計畫分層管理，於本次通盤檢討辦理主細計分離管制，將土地使用分區管制要點納入細部計畫	照市政府核議意見刪除。

附表二：逕向內政部陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
1	王○治君善成段1310、1310-1地號(變五案-公(兒)(二)-三)	善化區變五案公(兒)(二)-三西側人行步道，地號1310原是一塊完整可蓋房子的建地，因為被劃上4米人行步道而使地號1310變成為1310和1310-1的土地，如今台電圍牆內1313-1的4米人行步道已取消，那地號1310-1的4米人行步道是否可取消？如果不能取消那麼地號1310的建地要蓋房子在住二限制下，蓋起來的房子非常小，辛辛苦苦賺錢買地結果就這樣的因素下不能蓋房子，希望能還我家一塊完整1310的土地。	取消善化區善成段變五案公(兒)(二)-三西側人行步道(4米寬)。	1. 公(兒)(二)-三及4米人行步道涉及公有，於實施變更用公告台電公司部分已發布禁建合用事宜，其餘公有道路用地。2. 公(兒)(二)-三旁4米人行步道經評估周邊建築基地尚可建築，仍採用公告變更使用。另查善化區善成段1310地號已達建築基地小型建築，仍可建築，仍採用公告變更使用。	明六容納。 併入變更內容第六案細表新編討論。
2	黃○羚君變更善化都市計畫(部分農業區為住宅區)案	一、旨案前經原臺南縣政府都市計畫委員會召開三次專案小組審議，並在99年8月25日第222次大會及99年10月28日第223次大會議審議通過，對於旨案農業區變更為住宅區涉及之交通區位條件、住宅區需求及變更必要性、農業區變更之可行性、以及南科帶來人口之潛力和趨勢，已有充分討論，審議通過後轉大部審議。大部都市計畫委員會於100年3月至101年11月期間，召開四次專案小組，對前述議題及地區住在市場供需、鄰近都市計畫區附帶條件整體開發區之競合分析、公共設施服務水準、臺南市升格直轄市後的空間發展結構及整體發展策略方向、農業資源分析及變更可行性、旨案基地整體規劃及公共設施配置、開發後污水及景觀分析等，均進行充分討論，並獲致結論及建議意見，提送大部都市計畫委員會101年12月25日第795次會議審議。惟因該次會議中，臺南市政府代表指陳善化都市計畫區正辦理通盤檢討，且部分委員對於農業區變		酌予採納。 1. 原案曾於99年臺南市都市計畫委員會通過，經內政部審議後提送市計畫審議會。 2. 內政部都市計畫委員會於101年12月25日第795次會議決議：考量變更涉及地因尚科區人口成基臺南園業人口變件及工業從關之分派、條施畫有長之區位共設能及業更與公務機積農業適服大面變更之性等，為健大區宜全都市整體全發展及土地發有效利用，故	市政府會參採原變更提案；惟應中所通過「都市則依法定程序辦理，以資完備： 1. 本次檢討除配合現況檢討變更、整體開發檢討變更前外，考量目前人口已超過計畫區內人口，住宅區使用率亦已達8成以上，爰就周邊農業區進行檢討。 2. 經檢討符合下列全部條件，且取得完整土地形狀之所有權人同意者，得依「都市計畫農業區變更審議作業規範」規定，

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		更為住宅區在當時環境下見解不同，審議後大部於102年1月17日營授營中字第1020800505號就旨案後續函請臺南市針對南科人口成長分派及善化人口成長、區位條件、公共設施服務機能、農業區變更適宜性等，納入「變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)案」中妥為研議；合先敘明。 二、臺南市政府於102年1月22日府都規字第1020063485號函轉下述 大部都市計畫委員會第795次會議結論，本人（土地所有權人代表）就 大部交下研議事項，具函並檢陳說明資料，於102年5月27日函復臺南市政府，復於103年6月16日因善化都市計畫通盤檢討案未有具體進展，再次函請臺南市政府慎酌本案各階段審議結論及提高土地利用效益之前提，儘速就旨案後續檢討納辦，以維護私有土地所有權人權益及行政程序法對於民人之保障，惟105年6月1日起「變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案」辦理公開展覽，不僅未見旨案處理情形之有關說明，亦未通知土地所有權人參與，實無法保障土地所有權人權益。本人復於106年4月8日再次函請臺南市政府都市發展局(略)：「…有關內政部都市計畫委員會審議結論交下待研議事項，在各階段審議過程中，均已提供資料、相關必要文件、資訊、並充分討論，本人前兩次陳情函中，亦檢附審查回應對照及相關說明書件。鑑此，請 大局慎酌旨案各階段審議結論及在提高土地利用效益之前提，將旨案納入「變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」中辦理，並確實研議賜復，以昭公允。」(隨函再次檢附大部交下研議事項之回覆說明、辦理情形及有關附件資料)，並副知 大部。臺南市政府雖通知本人於106年6月13日列席「『變更善化都市計畫（第四		本案請臺南市政府納入善化都市計畫通盤檢討，妥為研議。 3. 查本案都市計畫人口23,646(104年)已占計畫人口94.58%，住宅區使用率亦達已85.58%，爰建議農業區如取得土地所有權人之同意後，得另依「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理。	循都市計畫個案方式辦理檢討變更。(1)申請變更基地應取得臺南市農業主管機關同意。(2)區位條件：申請變更基地應以鄰近已發展地區或距離主要公共設施（如鐵路車站、區公所、學校等）1500公尺範圍內為優先，以使變更後提供之住宅用地得滿足居住需求，並能增加土地利用效益，避免零星變更。(3)交通條件：申請變更基地應連接都市計畫區內寬度15公尺以上計畫道路，其連接部分不小於100公尺，且應完整連接。(4)回饋之公共設施用地及代用地規定：A.應劃設之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地不得低於申請變更使用面積15%，以彌補善化都市計畫區5項公共設施不足。B.依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」應劃設之公共設施及公用設備用地及代用地等，應優先配合善化重大建設所需（如與現有公園綠地

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）案』、『變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）（土地使用分區管制要點）案』」都市計畫委員會專案小組說明，惟未見對本案有明確審議及具體作為。 三、旨案基地位於合併後臺南市都市發展核心軸帶及南科發展核心區內，緊臨臺一號省道並鄰接善化火車站、國道三號善化交流道等，區位條件優異；南側緊鄰之國宅專用區亦開闢完成。所處善化區不僅人口持續成長，且南部科學工業園區設置以來，就業人口數亦呈現數倍數之成長，以此現況及成長趨勢，目前善化都市計畫區住宅區面積存在無法容納之虞。另善化區住宅區，於旨案審議期間，開闢率已超過85%，且建物申請開工數為鄰近地區（新營區、新市區、安定區、麻豆區）之首，亦為舊臺南縣建物申請開工戶數前二位，顯見善化區高度住宅需求及增加住宅區計畫之必要。另又依據農業局 100 年 10 月 7 日南市工字第1000772641 號函(略):「……善化區屬適合城鄉發展適宜性高之地區……位於城鄉發展適宜性高之農地，可根據重大建設或城鄉發展需要變更為其他符合土地使用效率之類別。……本計畫區於基地北、東、南側設置隔離綠帶……東側與農地間有嘉南大圳間隔，尚不影響農業生產環境。」顯見旨案基地亦符合農地資源變更轉用原則，不違背臺南市農業發展政策及已完成臺南市區域計畫（草案）指導原則。 四、旨案於 98 年 5 月依據「都市計畫農業區變更審議作業規範」及「都市計畫法第二十七條第一項第四款」之配合重大建設計畫（南科發展）提送都市計畫變更迄今，已逾 8 年。期間各次審議結論交下研議事項，均已提供資料、相關必要文件、資訊、並充分討論。 大部都市計畫委員會第795 次大會決議事項，臺南市			整合，擴大效益，或代用地可配合社區照護、長照等發展需求）。 （逕 6 案、逕 8 案及逕 14 案併本案討論）

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		政府不僅未納入「變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」列案討論，規劃及審議期間對於本人函請，亦未錄案回應或處理，106 年 4 月本人第三度發函後，始納入逾人陳第 11 案，實有違都市計畫審議程序及行政程序法對於民人之保障；變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案經 106 年 7 月 7 日臺南市都市計畫委員會第 61 次大會決議後陳報 大會辦理後續審議。 五、隨函檢附 大部交下研議事項之逐一回應及相關說明資料，陳情 大部就旨案續為審議或納入「變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)案」中辦理，以昭公允。			
3	董O志君北子店段782 地號等文中用地	1. 本案(公展編號第七案)公展方案已參照內政部公共設施用地專案通盤檢討之檢討原則，嘗試採用跨區市地重劃方式辦理開發。然學校用地與南側未開闢公共設施跨區重劃開發之部分經評估不具可行性，業經台南市都市計畫委員會第 61 次會議決議採單獨市地重劃開發方式辦理。 2. 本案同意變更土地所有權人與持有面積大於 1/2。 3. 都市計畫通盤檢討雖有法令上啟動之時程限制，但因為諸多主客觀因素，時常導致都市計劃未能如期啟動檢討之。103 年起內政部辦理全台灣公共設施用地專案通盤檢討主要目的，是為解決公共設施保留地土地所有權人長期被劃設為公共設施用地但未徵收而受損之權益，如今善化都市計劃委員會審議，並報請內政部進行審議，但台南市幅員廣大，專案通盤檢討期程難以預期，公共設施保留地土地所有權人之權益已被影響一次(等了 36 年，人生有幾個 36 年!!!)，本案已獲土地所有權人同意變更共識之部分不應該再被影響第二次!!!重新再走一次都市計畫程序!!!公務行政資源也不應該被浪費!!!	「變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)」公展變更編號第七案-無使用需求文中用地變更與跨區重劃開發之部分，因公告現值與跨區開發案件區為差距過大，業經 106 年7月7日台南市都市計畫委員會第 61 次會議審議通過陳情建議修正方案，同意將文中用地與其餘跨區重劃開發部分予以分離，並報請內政部予以核定，懇請內政部都市計畫委員會考量本區土地所有權人權益已被限縮超過 36	需視內政部都市計畫委員會審議結果，方能確定是否採分階段發布實施。	併變更內容明細表新編第八案討論。

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		4. 參照內政部審議通過案例，新增加採用市地重劃開發之變更案件，尚需待市地重劃計畫書核定後方可辦理都市計畫發布實施作業，民國 106 年 7 月 26 日修訂發布的「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」增加相當多的行政作業程序，增加辦理之難度與時程。若能早日完成審議並開發政府可以無償取得公園與道路用地。	年，且同意變持有土地面積均已過半之狀況下，將涉及公共設施用地變更之案件，比照內政部 897 次大會核定第 5 案件之模式，維持於該辦理中都市計畫通盤檢討案件繼續於內政部審議(甚至優先加速審議)，以加土地所有權人完成開發之時程。		
4	王O榮君善化都市計畫區「工(乙)三」乙種工業區	1. 基地已開置約 40 年未開發使用陳情基地係於民國 71 年「變更及擴大善化都市計劃通盤檢討案」依現況永茂食品公司劃設，惟自該工廠遷移後已將所有廠房拆除，迄今已逾 40 年未開發使用 2. 周邊皆已開發完成之住宅區，如再作工業使用將嚴重影響地區環境。基地周邊皆為完成開發之住宅區，如再續作工業使用將嚴重影響地區環境品質，本條件符合「都市計畫工業區檢討變更審議規範」檢討變更原則之「區位條件：工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地使用者，得變更作為住宅區、商業區或其他使用分區。」	建議將善化都市計畫「工(乙)三」乙種工業區列為優先檢討變更之工業區，以利陳情人依「工業區檢討變更審議規範」辦理變更事宜。	酌予採納。 1. 依本府 107 年 9 月 19 日機關協調會決議，因考量案地周邊皆為住宅區，易對社區生活環境產生不良影響，較不宜續做工業使用，經主管機關同意調整為適宜分區。 2. 符合本案工業區檢討變更原則，於本案發布實施後，得依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」另案辦理變更，並將周邊交通、環境及地方需求納入考量，並規劃適當道路系統及公共設施。	參採市政府會中所提變更原則通過；惟應另案依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」辦法定程序辦理，以資完備。 1. 依據「臺南市產業發展暨工業區策略案」容，善化屬明星產業生活圈(包含善化、新市、內安定、大山上等及區)，經評估後，工業用地尚不足 76.98 公頃，且臨近臺南科學工業園區，需預留未來園區擴展腹地。 2. 惟陳情基如有下列情形其一，且

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
					經臺南市政府主管機關同意，市區審檢依「工業變更範圍」為其他計畫變更分區討論規定。 (1)極易造成危害公共安全之工廠，經臺南市政府主管機關審核應予搬遷者。 (2)工業區之都市發展結構之改變，如繼續使用工業作用，將對社區生活環境發生不良影響者。
5	蘇O博君善化區1593、1640地號	民所有土地被編為公共設施計畫道路用地非常不合理。 1.都市計畫的目的：促進都市均衡發展，改善都市的生活環境，對都市中的經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，做有計畫之發展，以達成合理的土地利用。又都市計畫法 第四章公共設施用地 第42條：都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左列公共設施用地：一 道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場所、河道及港埠用地。二 學校、社教機關、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。三 上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。四 本章規定之其他公共設施用地。前項各款公共設施用地應儘先利用適當之公有土地。 本件所有人之土地於民國95年2月17日變更善化都市計畫（第三次通盤檢討）	1. 建議計畫道路改變至隔鄰之既成道路。 2. 都市計畫法第26條規定，都市計畫實施後，不得任意變更，但擬定計畫機關每五年至少應檢討一次，並依據發展情況及人民建議作必要之變更。非公用地，應予而對於公共設施之必要	未便採納。 1、查該計畫道路取消後，陳情人土地即無鄰接道路可供出入及建築使用。 2、取消此計畫道路後，東側工業區即無通往西側之計畫道路，影響整體道路系統之完整性，恐影響該工業區未來發展。 3、不符合本案道路檢討原則。(附2-1)	研析採納（未便採納）。 市政府意見

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		案被劃為「道路用地」極不合理。民所有善化區善中段1593.1460 地號土地被劃入8 公尺計畫道路，佔此計畫道路寬度 5 分之 4，其餘 5 分之 1 為嘉南農田水利會灌溉溝渠，灌溉溝渠寬度 7 公尺，緊鄰灌溉溝渠即為善化區中正路 188 巷 8 公尺既成道路（包含路肩及公所鋪設之水溝），路旁即為一排住宅。 2. 此條計畫道路與中正路呈丁字路口而在經過本人土地後即向左轉延伸（未向前延伸）長度 100 公尺而已，大部分都使用私人土地。而中正路 188 巷既成道路直線向西穿過中正路為中正路 223 巷，向東直行連結善化區 24 公尺寬建國路，對交通暢通為便利。 3. 計畫道路日後開闢必先遷移嘉南農田水利會灌溉溝渠，而旁邊已無土地可遷移，必造成農民無水可用，再則計畫道路開闢後與中正路 188 巷既成道路並行，形成 100 公尺 16 公尺車道，由中正路進入前寬後窄由建國路進入前窄後寬容易造成交通混亂（附件 4）。 4. 既成道路東西直線貫穿中正路，旁邊已有合法申請建造民宅，已無可能廢除，然後截直取彎對交通通暢更是不利。 5. 都市計畫法第四章公共設施用地 第 42 條也規定公共設施用地應儘先利用適當之公有土地，現有既成道路地權皆屬公有地，為何不優先劃設？ 綜上所述此計畫道路畫設違反都市計畫的目的「達成合理的土地利用」，違反都市計畫法第四章公共設施月地第 42 條也規定「利用適當之公有土地」長度 100 公尺截直取彎，完全不符合交通暢流便利性。	以搬銷並使變更其用。此外，根據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 2 條規定，都市計畫發布實施已屆滿十年計畫或二年者，應予全面通盤檢視討，並以情況予以變更。所陳情人以懇請廢除此計畫道路，將其改至相鄰中正路188 巷既成道路，民遷地於感德至澤。		
6	康O宗君左下部分	一、依臺南市政府 107 年 3 月 2 日南市都綜字第 1070218574	善化都市計畫區內善南	酌予採納。 查本案都市計畫	併逕向內政部陳情意見綜理

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
	農業區	號函，逕向大部陳情。 二、承一，旨揭農業區範圍土地所有權人已整合，並依「都市計畫農業區變更使用審議規範」提出相關書件送台南市政府審議，惟市府以說明一函復。 (一)依「都市計畫農業區變更使用審議規範」第4點規定，申請農業區變更仍應經認定符合都市計畫法第二十七條規定，又依現行善化都市計畫(第三次通盤檢討)案之內容，本案申請範圍並未列有變更指導原則，亦非屬計畫優先發展區範圍，爰本案未符相關辦理依據。 (二)又「善化都市計畫(第四次通盤檢討)案」目前仍於內政部審議中，針對農業區變更原則上未審議確認，故臺端可檢具旨揭計畫文件逕向內政部陳情。 三、承二，陳情人針對台南市政府函覆內容之意見如下： (一)現行善化都市計畫(第三次通盤檢討)案之內容未針對農業區訂定相關指導原則，故應依其他上位計劃或相關法令指導辦理。 (二)現行善化都市計畫(第三次通盤檢討)案所示「優先發展區」，僅針對都市發展用地做相關規範，農業區部分於都市計畫書中並未加以說明，此點與說明一市府函復內容不符。 (三)此外，現行善化都市計畫(第三次通盤檢討)案自95年發布實施已逾11年，並已超過開計畫所訂計畫目標年100年逾5年，計畫內容已無法因應善化都市計畫區現況與未來發展需求。 (四)有關上位計劃與相關法令針對善化都市計畫農業區之發展指導彙整如下： 1.依據106年發布「修正全國區域計畫」針對城鄉發展之原則：「(略以)..倘有新增住商發展需求(如當地都市計	段農業區，請市計畫農業區變更為住宅區。 準依「都市計畫農業區使用審議規範」變更住宅區。 請市計畫變更規範。 審申請變更農業區。	人口23,646人(104年)已占計畫人口94.58%，住宅區使用率亦已達85.58%，爰建議農業區土地如取得完整土地人形狀之所有權人同意後，得另案依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定辦理。	表編號2案。

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		畫之發展率超過 80%者)，且確實無法將人口引導鄰近都市計畫地區者，應優先變更使用既有都市計畫農業區」。 2.依據「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」第 5 點規定：「為符合區域計畫所指定城鄉發展優先次序，新訂或擴大都市計畫，應先檢討利用鄰近或原有都市計畫整體發展地區、推動都市更新地區及都市計畫農業區。」 3.依據 106 年發布「修正全國區域計畫」針對都市計畫農業區之指導原則:「(略以)..1.直轄市或縣(市)區域計畫應依據農業主管機關辦理之農地分類分級成果，針對各該計畫範圍內之各都市計畫農業區，提出發展定位，以作為未來各該計畫範圍內都市計畫辦理新訂或擴大、個案變更或通盤檢討之指導。」 4.依據 103 年公開展覽之「臺南市區域計畫(草案)」針對臺南市都市計畫地區之農業區指導原則：「(略以)善他都市計畫區內之農業區發展定位，應以作為人口需求之腹地。」 5.綜上，上位全國區域計畫與臺南市區域計畫(草案)之指導，位因應南科引申之居住人口需求，陳情基地之農業區應優先變更使用，供住宅所需之發展用地。 四、陳情基地完全符合申請農業區變更使用之相關條件： (一)依據善他都市計畫(第四次通盤檢討)案(草案)，善化都市計畫區內住宅發展用地已達 85%以上，計畫人口達成率亦達 95%，已符合「修正全國區域計畫」與「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」中有新增住商發展需求之條件，故應優先利用區內之農業區變更使用作為住商發展之用地。			

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		(二)本案位處善他區光復路、中正路交會處，周邊為善他發展較早且人口密集之區域，且西側為刻正發展之南科F、G區，該地區適宜且應優先作為善化都市計畫區住商發展用地。 (三)台南科學工業園區內之旗艦廠商 —台灣積體電路製造股份有限 公司目前已在南科設置五奈米廠， 後續先進製程廠亦確定會於 南科設置，除台積電公司外，相關產業鏈亦將進駐設廠，將引申更多就業人口，將行生更多居住需求。			
7	董O賢、董O志君 北子店段782地號等文中用地	1.公共設施保留地影響土地所有權人權益甚深，無使用曲球公共設施保留地已影響土地所有權人權益長達 3~40年，都市計劃法雖規定三到五年應辦理通盤檢討，但由於都市計畫檢討內容議題與應檢討事項甚多甚廣，所以檢討騎乘從地方到中央往往超過三到五年(本案106年7月7日台南市都委會第61次會議審定迄今又快一年了)，對政府與土地所有權人都是傷害。 2.無使用需求公共設施保留地解編扣除地方政府規範一定之回饋比例後還給土地所有權人可建築用地不僅符合內政部公共設施保留地專案通盤檢討之原則(原則都已經符合了，不用被踢到全台南市的公設地專案通檢，就好像一個正常的小學生年到四年級要升五年級了，因為搬家需要換一個新學校讀書也不會從小學一年級讀起)也符合近期內政部審定通過之案例：如107年5月1日內政部都委會第921次會議審定之「變更埔鹽都市計畫（第三次通盤檢討)」變更編號第七案(變更機關用地為住宅區)、105年1月12日「變更玉井都市計畫	有關「變更善化都市計畫（第四次通盤檢討)」公展變更編號無文編圖有共台南市都市計畫審議通過(106年7月7日台南市都市計畫委員會第61次會議)，請審。懇請臺南市政府與內政部都市委員會長官盡速審議通過，解決民有36年公共設施保留地問題!!	需視內政部都市計畫委員會審議結果，方能確定是否採分階段發布實施。	併變更內容明細表新編第八案討論。

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		（第四次通盤檢討）」變更編號第二案(變更市場用地為住宅區、公兒用地與道路用地)等族繁不及備載。 3.本案同意變更土地所有權人與持有面積大於 1/2。(前一次107年2月陳情公文部分土地所有權人因故未聯絡到，經努力已完成人數與持有土地面積過半)。			
8	林O仁君 光華路以西、中正路以東農業區	1.善化都市計畫區計畫人口數25000人，迄至104年現況人口已有23646人(佔計畫人口94.5%)；住宅區規劃面積149.31公頃，使用率85.58%。為因應台南科學園區發展帶來大量人口移入之趨勢，增加住宅用地之供應有其需要性。 2.陳情範圍鄰近善化火車站、善化舊市中心區，交通、區位條件甚佳，且本地區緊鄰都市計畫住宅區，藉由「都市計畫農業區變更使用審議規範」之作業程序，及市地重劃整體開發方式，開發為善化新興市區，將可提供公共設施完善之住宅用地。 3.陳情範圍經土地所有權人發起，並已獲得全部土地所有權人同意依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，申請變更都市計畫、自擬細部計畫及自辦市地重劃加速本地區開發。	1. 情於「變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)案」內同意本處農業區得依「都市計畫農業區變更使用審議規範」辦理，續以作為後變更之申請依據。 2. 因地方政府代辦整體開發區甚多，且礙於政府財政、人力之不足，建議本案陳情範圍得由土地所有權人依審議規範自行申辦理變更、自擬細部計畫及自辦重劃開發，以加速本案之開發。 3.	的予採納 查本案都市計畫人口23,646人(104年)已占計畫人口94.58%，住宅區使用率亦已達85.58%，爰建議農業區土地如取得完整土地形狀之所有權人同意後，得另案依「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定辦理。	併逕向內政部陳情意見綜理表編號2案。
9	林O儒君 善化區光文路19號	1.目前允成工業股份有限公司在善化區經營已將進68個年頭，遷廠的確有其外來的考量及必然性，但目前公司其一半以上之員工多為當地居民亦對在地(善化區)有相對隻貢獻與發展。因此遷廠並非目前公司經營隻首要考量。 2.公司在未來遷廠後，現有土	現有廠區與周遭毗鄰零散區域規劃之困擾，重新細部設計並調整分區使用及建蔽率容積率。	未便採納。 1、本案係於71年變更及擴大善化都市計畫通盤檢討時，將原工業區變更為商業區、住宅區、公園及道路等用地。	照市政府研析意見(未便採納)。 (逕15案併本案討論)

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		地之運用上亦有相當的不確定性，且早年在都市計畫之初將目前現有公司土地與周遭毗鄰區域未有完整性計畫，導致道路與公共設施分散零亂，即便已變更為住宅用地，但目前整體上並不是一個理想的規劃。 3. 陳情位置於全省火車站前剩存工廠，為促進善化區站前發展與永續經營之理念，遷廠必然有其需求，企業之責任亦須也必然要有意願配合政府整體規劃及政策之執行，但期望政府單位能夠考量其公司未來之發展與後續經營，在目前土地規劃上能夠有所修正使其加速達成政府與企業之期待並城鄉(善化)發展。		2、現況工廠與土地使用分區不符情形，應建請相關單位協助辦理遷廠事宜。 3、變更方案應考量街廓之整體性，應俟工廠完成搬遷後，就整體街廓提出完整開發計畫後再行提案。	
10	楊O堂、楊周O雲、楊O驊君 善化區善西段937、943、944、947、948、850地號	1. 善化區善西段 936、937、942、944、945、947、948、949、850 等 10 筆地號，依據善化區都市計畫使用區分其中 936、942、945、949 號地屬住宅區，937、943、944、947、948、850 屬農業區。 2. 依據新化地政「台灣省台南縣土地登記簿」地號 936、937、942、944、945、948、949 等 7 筆土地皆於民國 66 年 12 月 16 日變更為建地，且鄰近土地 928-964 等數十筆土地亦於同時變更為建地，且已建為 2 層樓之透天住宅，然後續發佈之都市計畫，獨遺漏 937、943、944、948 等筆土地未納住宅區。 3. 地號 850 土地原為完整 4 公畝 95M2 之田地(善化段 903)，因光復路開通徵收剩餘地號 850 土地僅 18.93M2，已完全無耕作價值，且該筆土地其他剩餘土地地號 848 於光復路北側均已納入住宅區，因剩餘土地面積過小無法農用，建請本筆土地劃入住宅區。 4. 因所有土地屬狹長型，若依目前土地分區僅地號 936、942、945、949、之土地可供建築(住宅區)，因土地過於狹長無法建築(寬約 3-4 米)，而 937、943、944、947、	懇請貴局可將善化區善西段 937、943、944、947、948、850 等 6 筆土地比照鄰地納入住宅區或回歸其原建地使用，以期該區塊土地能是當開發利用，避免國土資源浪費，並符合公平原則。	未便採納。 1、陳情土地於 71 年善化變更及擴大時方劃設為部分農業區、部分住宅區。 2、另依所附陳情資料，善西段 937、944 及 948 地號土地於劃定為農業區前已為建地目，自得併同南側住宅區土地申請建築使用。	照市政府研析意見（未便採納）。

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		948 屬農業區亦因面積過小已無實質耕種價值，造成所有土地既無法建造，亦無法耕種之窘境。			
11	善化區公所	一、變四案原計畫為「廣一」用地，於現行計畫圖未標示明確範圍，配合重製與現況調整；該案現況雖劃設為「廣一」用地，就實地現況緊鄰菜市場且長期（約 40 年）作為攤販集中供當地民眾採買使用，造成顧客停車與附近住戶行車出入不易，經由本所及當地民意代表多次協議提議可於本次第四次通盤檢討案中檢討變更符合當地需要，供攤販擺設市場用地及增設得以讓住戶出入計畫道路，另本次第四次通盤檢討案變十三案中擬將「市場用地」變更為「社教用地」，由於現地鄰變四案，常接獲民眾陳情停車空間不足，建議兩案可作通盤性檢討變四案中之「廣一」用地配合變更為「市場用地」及「道路用地」另變十三案可配合變更檢討廣場及停車場需求之土地使用分區，以符合當地使用需求。 二、變十六案原計畫為「農業區」，於現地作為公園使用故配合調整為「公園用地」；本案地位於本都市計畫北端鄰近住宅區、農業區、墳墓用地及公園用地，該區域近期人口成長迅速，民眾對公園綠地需求增加，本所於 105 年間完成灣裡街公園綠美化建置工作，目前正提供鄰近民眾使用，且該土地位於住宅區與農業區交界處為帶狀形狀，可整合鄰近公共設施能全面性有效利用，本所建議配合本次通盤檢討變更為「公園用地」，以利後續管理維護正當性及經費補助合法性。 三、變二十案原計畫為「農業區」，於現地作為公園及活動中心使用故配合調整為「公園用地」及「機關用地」；其善南段 16 及 24（部		併變更內容綜理表第四、十三、十六及二十案，及逕向內政部陳情意見綜理表編號第 4 案辦理。	照市政府研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		分)地號土地現況為文昌里活動中心使用，經結構初評尚可堪用，為配合該建築物合法申請許可，建議變更為「機關用地」，另本案地位於本都市計畫南端鄰近南科工業區，面臨近期人口成長迅速，民眾對公園綠地需求增加之問題，本所於105年間完成福田公園綠美化建置工作，目前作為鄰近民眾使用，為使公園綠地後續維護管理正當性及經費補助合法性，本所建議配合本次通盤檢討變更為「公園用地」。 四、工（乙）三變更案，查該土地現況為閒置狀態，為本所環境髒亂管制重點區域，為使區內土地得以有效利用及避免未來鄰近民眾因工業區開發而產生環境問題，本所建議原「乙種工業區」土地使用分區變更可提高公共設施比例公園綠地或活動中心讓民眾增加休憩場所或解決環境髒亂提昇該區域生活品質住宅區或商業區，能有效改善該區域環境問題。			
12	楊周O雲、楊O驊君 善化區善西段937、943、944、948地號	1. 善化區善西段地號937、943、944、948號土地等4筆土地屬楊周O雲及楊O驊共有土地，依據善化區都市計畫使用區分均屬農業區。 2. 依據新化地政「台灣省台南縣土地登記簿」地號善西段地號 937、944、948號土地等3筆土地於民國66年已編列為建地，惟於後續都市計畫又將上開3筆土地納入農業區，造成農用土地面積過小無法耕作，亦無法與相鄰之建地共同利用之窘境(善化區善西段地號936、937、942、943、944、945、947、948、949號，均屬楊氏夫妻及楊O驊所有)。 3. 另善化區善西段地號943號土地雖於民國66年地目為水，但其面積僅5.41平方公尺，且為937、944、942號土地包圍(建地)，考量地形之完整性及全區土地有效利用，請同意將善西段地號	懇請貴局同意將善化區善西段地號937、943、944、948號等4筆土地核定為農建地。	併逕向內政部陳情意見綜理表編號第10案辦理。	照市政府研析意見。

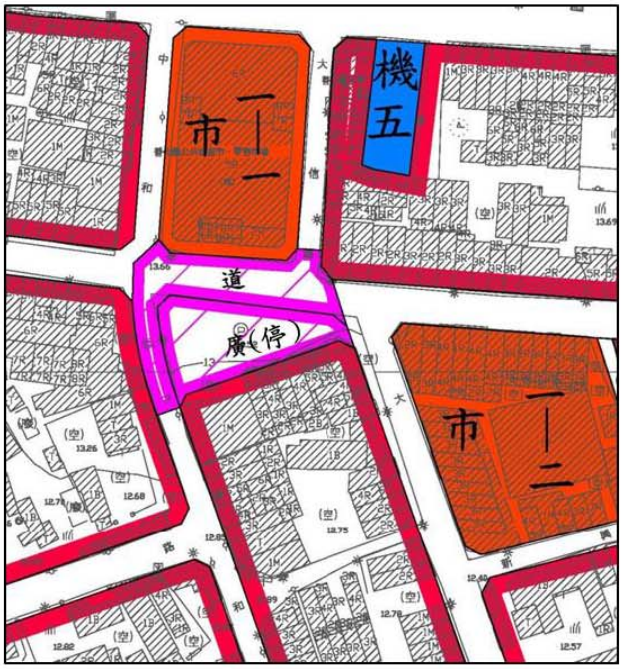
編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		943 號土地一併核定為農建地。			
13	周O仁 善化區善中段1126-1、1113-2地號	一、陳情人周O仁為善化區善中段1126-1、1113-2地號土地所有權人，依臺南市都市計畫區現有巷道改道或廢止申請辦法第3條規定，檢具書面文件提出廢道陳情。 二、陳情人周耀仁所有周圍土地1117、1121、1125地號住宅區用地因標的土地劃設為道路用地，將陳情人所有土地一分為二，嚴重侵害陳情人所有土地之財產權。且1126-1、1113-2地號道路用地現場雜草叢生，自始無人通行。 三、標的道路用地土地從未鋪設柏油，未有電力、自來水、電信管線及公共設施之申請，顯已無供公眾通行之必要，且鄰近50公尺內已有中正路可供大眾通行。	請變更台南市善化區善中段1126-1、1113-2地號土地使用分區為住宅區並廢除該段計畫道路。	未便採納。 1、經檢討後如解除4M人行步道劃設，將有部分土地形成裡地無法指定建築線之情形，且本案亦未取得該4米人行步道所有土地所有權人之同意。 2、不符合道路（含人行步道）檢討原則。(附2-1)	照市政府研析意見（未便採納）。
14	林O仁君 光華路以西、中正路以東農業區	本人陳情土地已於前次專案小組審議在案，陳情編號逕人8，針對小組委員討論意見再予補充說明。 1.南科園區開發預計引入居住人口12萬，當時周邊都市計畫剩餘的土地只夠容納2.8萬人，所以特定區內劃設了浮動分區(預計容納6.8萬人)，還有不足的2.4萬人則保留由周邊都市計畫之農業區釋出。 2.這10年來南科周邊都市計畫區的住宅、商業區土地都逐漸趨於飽和，上一次小組審議時，委員也有提出適合釋出的農業區應考量區位合理性(要有生活機能、靠近重大建設，不能蛙躍式變更)，還有農業區變更依相關法令規定回饋之公共設施要有公益性，服務範圍越大越好等建載，所以市政府應該建立一個評估機制，檢視這些農業區的開發條件、建立優先順序以為指導。	1.本人陳情在之農業區交通運輸機能(善化火車站)、文教機能(國小、國中)、舊市區生活圈與行政機能(善化區公所)等各項開發條件綜合評比上都為最優，具備區位適宜性，請予優先釋出補充都市發展用地 2.透過農業區整體開發回饋公共設施可結合本次通盤檢討新增之公園用地，在規劃設計時整合成一個灣大民裡街生態公園，由自行開發	併逕向內政部陳情意見綜理表編號第2案辦理。	併逕向內政部陳情意見綜理表編號2案。

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
			共公質品高 括共設施， 社包公動區 中圓活心 者活動日 高齡、施幼 設前高照創 齡護住 前學空 居齡問 的等兒題。 合適造 業與 3.在開發方式意計變範之整地探重理發民計併機費。方面方依照畫更則一合所自劃整，以問之節關。都市農審議第42條，自由有市方體兼規效率，關開發，顧設公務開闢。市區業議規行人權辦式開設率，經		
15	ＯＯ化工善化區光文路19號	(一)陳情土地依現行善化都市計畫範圍之上地使用計畫及道路系統劃設造成多處路街·街廓形狀不方整、且道路切割本公司土地形成多畸零土地、不利未來上地開發利用。 (二)對外聯絡之道路系統均未開闢,陳情土地將無法申請建築開發利用·本公司未來可接受於衡量財務可行下循自辦市地重劃方式自行開發,但依台南市政府103年12月24日公告之「臺南市受理申請成立自辦市地垂劃籌備會審查基準」第二點之(一)·公共設施非規定以市地重劃方式取得者無法辦理理·致形同對本公司土地限建，影響未來上地開發權益。	(一)建議依本公司所附陳情意見書之內容納入辦理變更現都市計畫。 (二)本陳情位置變更後之共公施用設地列予以增重劃市地重取得方式土地，以利未來依得自行開發，法創造雙贏。	併逕向內政部陳情意見綜理表編號第9案辦理。	照市政府研析意見。
16	張Ｏ誠君善成段1309、	本人所有位於台南市善化區善成段1309地號、1309-1地號、1309-2地號，目前1309地號之使用分區為鄰里公園		酌予採納： 1、併變更內容綜理表第六案辦理。	照市政府研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情概要	建議事項	市政府研析意見	專案小組初步建議意見
	1309-1、1309-2地號（變五案－公（兒）(二)-三）	兼兒童遊樂場用地、1309-1地號使用分區為人行步道用地、1309-2地號之分區為住宅區，自95/02/17變更善化都市計畫（第三次通盤檢討）案以來至今，該二筆公共設施保留地未徵收亦未開發利用，致土地無法建設使用；未來貴局將1309地號、1309-1地號開闢為公園或其他公共設施後，1309-2地號即形成畸零地，其面積過小亦無法單獨建築使用，影響本人之權益，煩請貴局將1309地號及1309-1地號變更使用分區為住宅區，以利未來土地之使用。		2、公(兒)(二)-三用地仍納入跨區重劃範圍，惟配合調整陳情意見調整為附帶條件住宅區，公(兒)用地集中至原運動場用地劃設，依重劃原地分配原則，可解決陳情建築面積過小或畸零問題。	
17	蔡O林君等4人大成段213地號（公（兒）(二)-二）	本人土地所有權地號台南市善化區大成段213地號等土地，即善化區公(兒)2-2預定地，憲法保障人民生存權、財產權，本地主不同意市地重劃開發並懇請將上述土地予以解編，還地於民。		未便採納： 1.併變更內容綜理表第六案辦理。 2.公(兒)(二)-二用地仍納入跨區重劃範圍，惟配合調整陳情意見調整為附帶條件住宅區，公(兒)用地集中至原運動場用地劃設。	照市政府研析意見（未便採納）。
18	周O仁善化區善中段1122-1、1123-1地號	一、陳情人周O仁為善化區善中段1122-1地號等2筆土地所有權人，依據請願法第2條規定，為其權益之維護，檢具書面文件提出變更分區之申請。 二、陳情人周O仁所有之1122-1及1123-1地號土地，經貴府95/02/17變更善化都市計畫(第三次通盤檢討)劃定為國小用地，惟今社會面臨少子化現象，且附近已有大成國小、善化國小等多所小學，是否仍有增設國民小學，陳情人認為實無必要。 三、標的國小用地土地鄰接1121地號土地，該筆土地劃定為住宅區，倘將標的土地亦變更為住宅區，則可增加土地利用之價值，亦符合土地法地盡其利之精神。	請變更台南市善化區善中段1122-1、1123-1地號土地使用分區國小用地為住宅區。	併變更內容綜理表第十五案辦理。	照市政府研析意見。

附1-1：變更內容明細表新編號四案

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）	
四	三	中興路與中和街、大信路交叉口	廣一 0.20	道路用地 0.10 廣場兼停車場用地 0.10	1.廣一用地於現行計畫圖並未標示明確範圍，配合現況調整。 2.另配合逕11案陳情內容及本府107年9月19日機關協調會議決議(詳附件十一)，考量周邊皆為商業區，停車空間缺乏，且南側商業區住戶有其出入之需求，爰配合現況調整為廣場兼停車場用地。

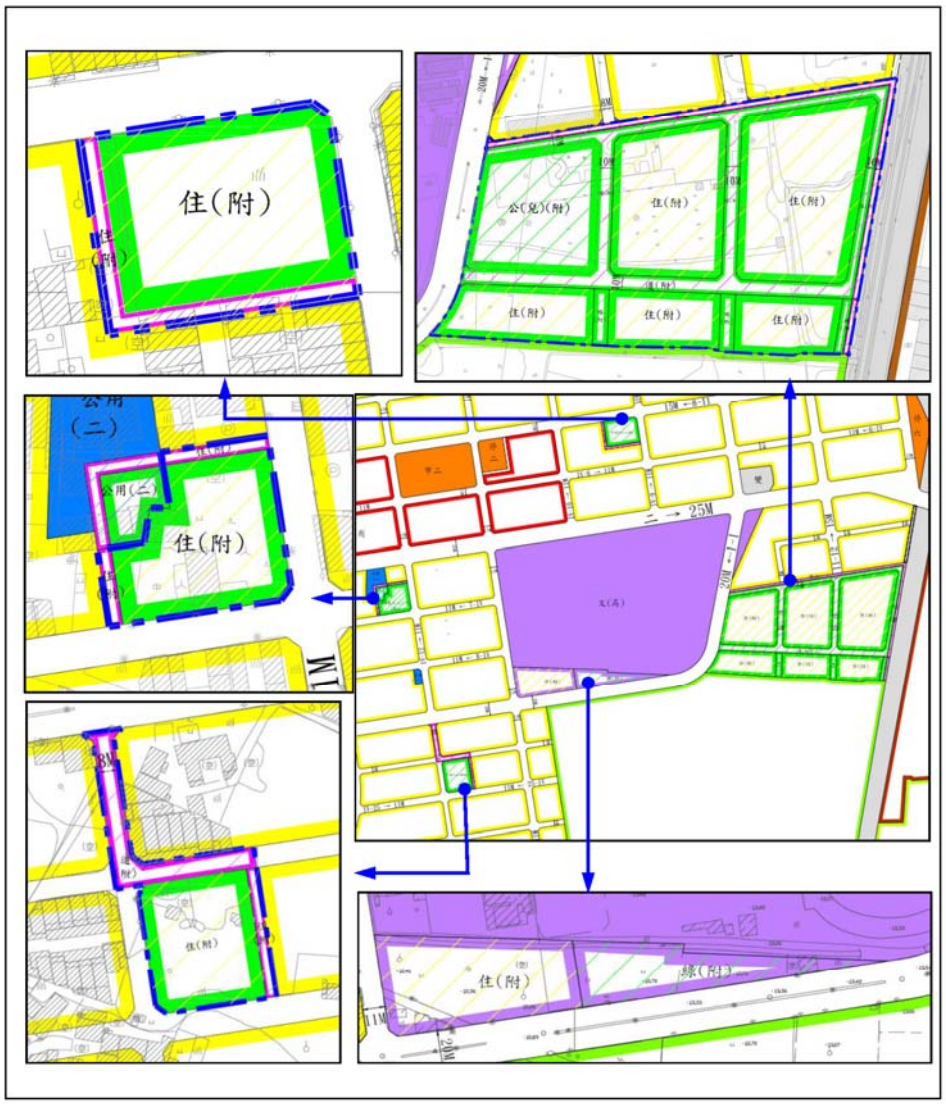


附 1-2：變更內容明細表新編號五案

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
五	四	機一用地	機關用地一 0.2641	住宅區 0.0559	1.原「機一」機關用地範圍，經善化區公所表示除現況已作辦公廳舍使用之土地外，剩餘土地已無使用需求，故予以調整為適當分區。 2.光華段 825 地號土地，依陳情人所附資料，該土地於善化都市計畫 45 年擬定前，已為建地目並申請建築使用，並於 35 年取得設籍證明，爰調整為住宅區，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋。	依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋。
				廣場用地 0.0056 廣停用地 0.0019 住宅區(附)0.1364 廣停用地(附) 0.0585	1.光華段 817、819(部分)、820、821、823、824、845 及 857(部分)地號等 8 筆土地調整為附帶條件住宅區，並依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」，於變更範圍西北側回饋變更土地總面積 30%作為廣場兼停車場用地。 2.光華段 846、847、857(部分)地號為公有土地，一併變更為廣場兼停車場用地，剩餘光華段 857(部分)，併同畸零光華段 854、855 地號土地一併變更為廣場用地。	附帶條件： 應以捐贈土地或市地重劃方式辦理。 1.以捐贈土地方式辦理：回饋變更土地總面積 30%作為公共設施用地，土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經臺南市政府通知日起 1 年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起二年內，將應捐贈之公共設施用地開闢完成，一次全數無償移轉予臺南市後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。 2.以市地重劃方式辦理： (1)應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 (2)委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。
				電信專用區 0.0058	配合因 101 年地籍圖重測結果，增加光華段 828、819、819-1 地號等 3 筆土地，其中光華段 819(部分)、828 地號土地現為善化區公所使用，仍維持機關用地，光華段 819-1 地號土地則變更為第二種電信專用區。	

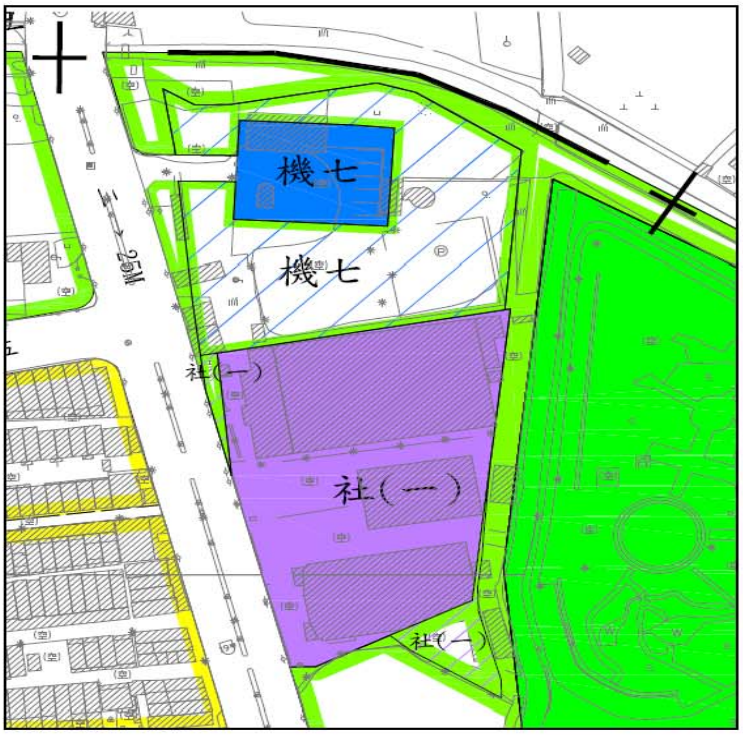
附 1-3：變更內容明細表新編號六案

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
六	五	運動場及北側、東側人行步道	運動場用地 4.12	住宅區（附）2.63	1. 運動場自 71 年擴大都市計畫時劃設，以供善化區發展全民運動為原意，惟運動場用地依目前「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定應考量實際需要設置，又該用地鄰近善化高中之運動場，本計畫區西北側亦有已開闢之社教用地(善化文康育樂中心)，已達服務水準，且運動場劃設迄今尚未開闢，實無存在之必要，故予以檢討變更，以利土地利用。 2. 配合運動場整體開發規劃內容，運動場北側住宅區內道路路口配合規劃道路截角，除臨接興華路之截角納入整體開發範圍外，其他住宅區內道路因尚未開闢，故剔除整體開發範圍。 3. 文(高)西南側為未徵收私有地，經善化高中表示已無使用需求，故予以解編納入整體開發範圍。 4. 另為促進土地利用及保障土地所有權人權益，將鄰近尚未開闢之公(兒)用地一併檢討，將公兒)(二)-二及其南側西側 4 米人行步道、公(兒)(二)-三及其西側北側 4 米人行步道及公(兒)(二)-四及其東側 4 米人行步道及其西北側計畫道路納入整體開發取得。 5. 將鄰近公(兒)用地變更為住宅區，於原運動場用地集中劃設公(兒)用地。 6. 考量台灣電力公司於公(兒)(二)-三，現況亦已做為服務所及放置巡修車輛及設備使用之土地，於 71 年都市計畫發布實施時已合法取得建築執照，故剔除於整體開發範圍，並配合調整為公用事業用地。	附帶條件：本案應以市地重劃方式辦理開發，其規定如后： 1. 應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 2. 委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。
				公（兒）用地（附）0.68		
				道路用地（附）0.71		
				綠地用地（附）0.10		
			4 米人行步道用地 0.19	道路用地（附）0.17		
				綠地用地（附）0.02		
		運動場北側住宅區道路截角	住宅區 0.0033	道路用地（附）0.0009		
				道路用地 0.0024		
		文(高)西南側部分學校用地	學校用地 0.62	住宅區（附）0.38		
				綠地用地（附）0.24		
		公(兒)(二)-二及南側、西側人行步道	公(兒)用地 0.20	住宅區（附）0.24		
			4 米人行步道用地 0.04			
		公(兒)(二)-三及西側、北側人行步道	公(兒)用地 0.03	公用事業用地(二)0.05		
			4 米人行步道用地 0.02			
			公(兒)用地 0.19	住宅區（附）0.21		
			4 米人行步道用地 0.02			
		公(兒)(二)-四及東側人行步道、西北側計畫道路	公(兒)用地 0.20	住宅區（附）0.22		
			4 米人行步道用地 0.02			
			道路用地 0.09	道路用地（附）0.09		


住(附)
公(兒)(附)
住(附)
住(附)
住(附)
住(附)
住(附)
公用(二)
住(附)
7M
25M
住(附)
緣(附)

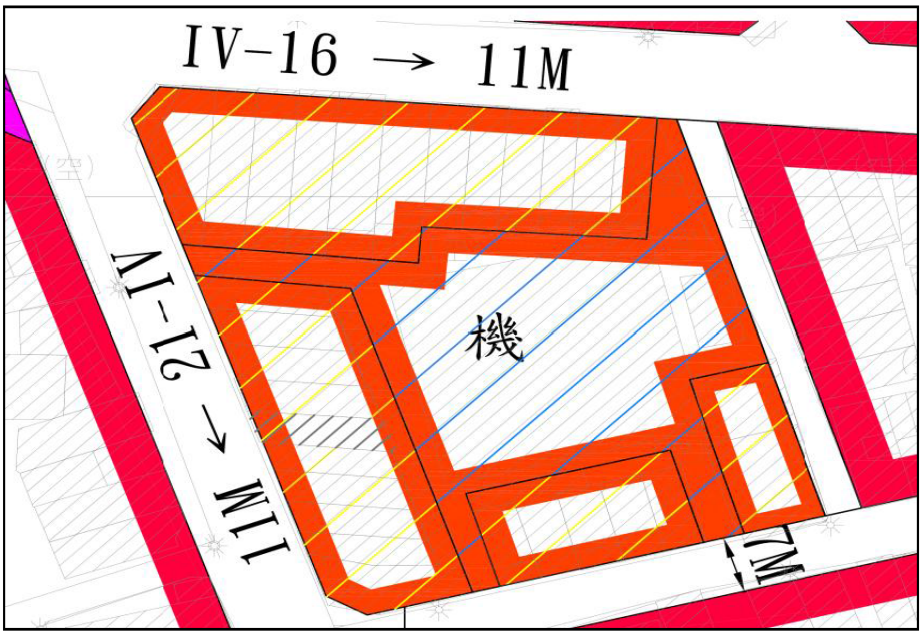
附 1-4：變更內容明細表新編號十一案

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）	
十一	九	機七周邊	農業區 0.80	機關用地 0.72 （供行政機關使用） 社教用地 0.08	1. 慶安段 58(部分) 地號現況供善化區清潔隊使用，另該地號部分南側與土地與 110 地號現況供善化文康育樂中心使用，權屬均為公有。 2.為符管用合一原則，並依臺南市政府環保局及善化區公所意見，因應未來清潔隊及社教設施有擴大使用之需求，故配合將鄰近公有土地調整變更為機關用地(供行政機關使用)及社教用地。



附 1-5：變更內容明細表新編號十三案

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）	
十三	十二	市場一-二	市場用地 0.33	機關用地 0.13 住宅區 0.20	1.配合逕11案陳情內容及本府107年9月19日機關協調會議決議(詳附件十一)，現況除公有地未來有活動中心等使用需求外，餘已非做市場使用，且經臺南市市場處評估已無使用需求，故配合調整為機關用地。 2.又查其餘私有土地於45年「善化鎮都市計畫」發布實施時未劃設分區(妥視為住宅區)，且多於60幾年合法申請店鋪使用，於71年「變更及擴大善化都市計畫通盤檢討案」方劃設為市場用地，故調整恢復為原分區(住宅區)，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」規定免予回饋。



附 1-6：變更內容明細表新編號十五案

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
十五	人21	大成國小西南側	文（小）二（0.01）	住宅區（附）（0.01）	1. 配合人21案辦理。 2. 原文小（二）範圍未徵收開闢且經教育局確認無使用需求部分，建議恢復為住宅區。	附帶條件： 1. 依本市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則，回饋變更土地總面積30%為公共設施用地，並得以繳納代金方式辦理（應以捐贈當期市價換算為代金抵繳之） 2. 土地所有權人應於內政部都委會審議通過並經臺南市政府通知日起1年內與臺南市政府簽訂協議書，並於簽訂協議書之日起二年內繳納完畢後，始得檢具計畫書、圖報內政部核定。

附 1-7：變更內容明細表新編號十八案

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
			原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
十八	逾5	工乙三西北側	道路用地（0.08）	住宅區（附）（0.02）	1. 配合逾5案及本府107年9月19日機關協調會議決議辦理。 2. 本案於都市計畫發布實施前已合法申請做為店鋪住宅使用者，大多藉由私設通路或現有巷道建築使用或通行，解除此道路之劃設不致影響週邊土地建築使用及產生交通衝擊，因此配合人民陳情解編道路用地為住宅區。	附帶條件： 應依本市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則，回饋變更土地總面積 30%為公共設施用地，惟考量其變更面積過小，得依前開審議原則規定調降容積率方式辦理。
				住宅區（0.06）		善中段 1225~1235、1492、1493、1496~1501 地號於都市計畫發布實施前已合法申請作為店鋪住宅使用，依「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」免予回饋。

附 2-1：道路用地(含人行步道)檢討

本次通盤檢討暨重製案之道路用地(含人行步道)檢討，除配合重製作業及人陳調整及符合下列原則外，其餘仍維持原計畫：

1. 經檢討後確無出入通行需要，且不影響防災避難功能。
2. 尚未開闢且附近有替代道路者，以不影響相鄰土地所有權人權益為原則下，得併鄰近分區變更。

附件二　內政部都市計畫委員會第 961 次會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 961 次會議紀錄

一、時間：中華民國 109 年 1 月 14 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：徐兼主任委員國勇　　花兼副主任委員敬群 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持，本次會議由副主任委員代理主持至核定案件第 9 案完竣後，因有其他要公先行離開，由本會委員互推邱委員昌嶽續代理主持。）

紀錄彙整：陳志賢

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 960 次會議紀錄。

決　　定：確定。

核定案件
第 7 案

審議案件一覽表

七、核定案件：

第 1 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（配合新店區榮工廠地周邊地區都市更新計畫）專案通盤檢討再提會討論案」。

第 2 案：新北市政府函為「變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第三階段）（B、F、J 單元）—B 單元案」。

第 3 案：新北市政府函為「變更淡水都市計畫（配合變更淡水都市計畫（部分原港埠區變更為住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」

第 4 案：新北市政府函為「變更臺北港特定區計畫主要計畫（娛樂專用區為第二種產業專用區、道路用地）案」。

第 5 案：桃園市政府函為「變更中壢平鎮都市擴大修訂計畫（配合中原營區整體開發）案」。

第 6 案：彰化縣政府函為「變更鹿港福興主要計畫（第三次通盤檢討暨都市計畫圖重製）（第一階段）（訂正書圖不符部分）案」。 第 7 案：臺南市政府函為「變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）再提會討論案」。 第 8 案：臺南市政府函為「變更山上都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）案」。 第 9 案：臺南市政府函為「變更官田（含隆田地區）都市計畫（第四次通盤檢討）再提會討論案」。
八、報告案件： 第 1 案：屏東縣政府函為「屏東縣整體產業用地發展暨工業區檢討策略案」。 第 2 案：本會自 108 年 1 月至 12 月底審議案件情形報告案。 第 3 案：各直轄市、縣（市）都市計畫委員會 108 年度召開委員會及專案小組會議次數、審議情形報告案。

九、散會時間：12 時 10 分。

第 7 案：臺南市政府函為「變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）（含都市計畫圖重製）再提會討論案」。

說　　明：

一、本案前經本會108年5月21日第946次會審議完竣，其中決議略以「…本案如經本會審決通過後，變更內容超出原公開展覽範圍者，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間如無任何公民或團體陳情意見者，則報由內政部逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見，則應再提會討論。」。

二、臺南市政府依上開本會第946次會決議，自民國108年8月19日起補辦公開展覽30天，並於108年9月10日假善化區文康育樂中心舉辦說明會完竣，公開展覽期間計接獲13件公民或團體陳情意見，案經該府以108年11月1日府都綜字第1080240134號函送公開展覽計畫書、圖及公民或團體陳情意見綜理表等到部。

三、本案因案情複雜，由本會原專案小組洪委員啟東（召集人）、邵委員珮君、林委員旺根、王委員靚琇，於108年11月26日召開1次會議，獲致具體初步建議意見，爰再提會討論。

決　　議：本案准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）通過，並退請該府併同本會108年5月21日第946次會決議依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

【附錄】本會108年11月26日專案小組第1次會議出席委員初步建議意見：

一、補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表：詳附表一。

二、採納補辦公開展覽期間之公民或團體陳情意見後修正之變更內容綜理表：詳附表二。

附表一、「變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）（含計畫圖重製）案」補辦公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	專案小組初步建議意見
再1	蔡○祥等4人 大成段213、218及221地號	變更善化都市計畫變六案中公兒(二)-二及南側西側人行道改為住宅區案，難以配合予以不同意。	1. 善化區大成段地號213、218及221原自民國58年被設立為兒(二)-二公共設施保留地至今，此次第四次通盤檢討雖變更為住宅區，但須捐贈約50%土地作為公共設施用地較難配合。 2. 因此不予配合辦理。	不予討論。 理由：併同編號再2辦理，陳情人已申請撤銷原陳情內容。	照臺南市政府研析意見。
再2	蔡○祥等4人 大成段213、218及221地號	原不同意住宅區結果聽說明會後改為同意編更為住宅區，原陳情內容請予撤銷。		併編號再1辦理。	照臺南市政府研析意見。
再3	王○治 善成段1310-1地號	地號1310原是一塊完整可蓋房子土地，結果在善化區都市計畫變更案被劃上公(兒)(二)-三西側4米人行步道，變成使地號1310被分隔成1310和1310-1地號，如今在變更善化都市計畫(第四次通盤檢討)中的變六台電圍牆內地號1313-1的4米人行步道已取消變成公用事業地，而	1. 將(兒)(二)-三西側4米人行步道的土地還給土地所有權人。 2. 這個重劃案子如果1310-1結合1310這塊土地建築使用就同意原位置分配，如果不是這樣就不同意。	未便採納。 理由： 1. 查陳情內容涉及台電用地一節，查台電公司於都市計畫劃定前已申請合法建築使用，爰配合剔除於整體開發範圍，先予敘明。 2. 查	除參採市政府會中所提之研析意見修正內容及理由外，其餘照臺南市政府研析意見。 修正內容： 1. 陳情建議事項1：未便採納。 理由：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		(兒)(二)-三西側4米人行步道變更為住宅區，那是否可將(兒)(二)-三西側4米人行步道的土地還給土地所有權人		1310-1地號由人行步道用地變更為住宅區，納入整體開發範圍並以市地重劃方式辦理。所陳情事項涉及重劃配地一節，依市地重劃實施辦法辦理。	(1)4米人行步道涉及台電公司部分，查台電公司已於都市計畫發布前申請施工建築使用，爰配合公變更為公用事業用地。 (2)陳情案地1310-1地號屬4米人行步道已納入本次通盤檢討變更案件，並採跨區重劃整體開發。 2.陳情建議意見2：不予討論。 理由：無涉都市計畫變更，惟將請地政機關卓處。
再4	劉○庭 大成段194、211、212地號		1.陳情人持有之土地涉及第六案，原計畫公(兒)(二)-二及西側、南側4米人行步道，新計畫將變更為住宅區。 2.4米人行步道若被取消，將影響陳情人所持有善化區大成段地號194、211、212之土地對外通路受阻，權益受損至巨。 3.若公(兒)(二)-二將來將變更	酌予採納。 理由：考量4米人行步道若取消恐使陳情土地成為裡地，爰維持4米人行步道之劃設，並納入變六案整體開發範圍取得。	照臺南市政府研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	專案小組初步建議意見
			為住宅區，依平均地權條例之規定，必須先行擬定土地重劃計畫書送市政府審查，懇請將來審查該市地重劃計畫書時，能將該4米對外道路規劃連通在內，若能再加寬，則車輛進出更為方便，對整體社區發展有絕對的益處，消防安全也更有保障。		
再5	陳○勝等7人 善駕段147地號	1. 都市計畫原則規劃鐵路旁應綠帶。 2. 鐵路旁不適合規劃為住宅區。	建議將變更案第六案其綠地用地及公(兒)用地規劃於鐵路旁之土地。	未便採納。 理由： 1. 本案鐵路用地旁係已配合劃設10米計畫道路及綠地用地，先予敘明。 2. 考量公(兒)用地區位之可及性、便利性及服務範圍等因素，公(兒)用地仍維持原位置劃設，以提高其服務機能。	照臺南市政府研析意見。
再6	蕭○宏等3人 善駕段149、151地號	1. 變6案原運動場用地於民國71年善化擴大都市計畫時劃設，原有坐駕段300-3號及坐駕段300-5號均屬運動場用地範圍內，有相當明確性，但於民國77年地籍重測後，地政局未經所有權人同意，逕為分割成善駕段148、149、150、151四個	建請市政府把善駕段149、151兩地號，納入善化都市計畫第四次通盤檢討宜並變更為住宅區。	酌予採納。 理由： 1. 查運動場用地係於71年善化都市計畫擴大時劃設，計畫區南側界線處現況為溝渠。 2. 另查陳情土地因運動場用地雜溝渠及南側，後開發間，體後整	除照臺南市政府研析意見，併六變更第案辦理外，其餘所陳涉及都市計畫內容重製，請市政府內於變更綜理表，容妥為修正並補充疑義處理型

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		地號，其中善駕段148、150地號分區編定為運動場用地，善駕段149、151地號分區編定為農業區，顯與原有運動場劃設不符，嚴重影響所有權人權益，並有失政府行政機關誠信原則。 2. 現有運動場用地南邊有5公尺寬東西向排水溝區隔，今市政府把善駕段149、151地號排除在都市計畫變更外，且善駕段149地號面積為137.56平方公尺，善駕段151地號面積為47.97平方公尺，兩塊土地狹長面積又小，無道路進出將造成所有權人農耕使用上不便，考量土地使用整體性，建請市政府移併納入都市計畫通盤檢討變更為住宅區，實感德便。		將狹長土地形成零帶狀畸地難以維護土人權益，併納入範圍。	原則，以資完備。
再7	嘉南農田水利會 變8案及變14案(北子店段819-1、819-2、840-1、840-3、972-3、972-4、972-7及北小新段35、36、182地號)	1. 變更案涉及本會善化區北子店段819-1、819-2、840-1、840-3、972-3、972-4、972-7及善化區北小新段35、36、182地號等分別為善化分線等9線水路使用中，其中變8案內有善化分線及小新營小排3，原為「農		酌予採納。 理由： 1. 查北子店段840-1(部分)、840-3(部分)地號土地原為文中用地，現為水利會給水路使用，故配合現況變更為農業區使用，不	參採會市政府中所提之研析意見修正內容及理由。 修正內容： 不予討論。 理由： 所陳事項非都市計

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		為專前寬更住未範後，開開全更為變用，微會辦時辦倘足不；計檢始會。 1. 業「用開約後宅納圍有請發發設第「更地」請收。 2. 兩之理如理原面另另請圖討得 3. 因私路「設參時有率用 區」變更施於路變「並發日虞納或置安變原變用地徵本於劃或時有不會地時設會後， 灌區」概設由水線米，鄰且開恐之入於安變原道地 區」概水路，變「並發日虞納或置安變原道路地 2 線米，鄰且開恐之入於安變原道路地 11 毗鄰且開恐之入於安變原道路地 因毗鄰且開恐之入於安變原道路地 宅區」入開恐之入於安變原道路地 納入唯全新圍設；案宅「道土用地 圍，安重範時施14案宅區」路地 有請範時施14案宅「道土用地 發發設施；案宅「道土用地 設第14案宅「道土用地 第「住為之辦理 「更地」之辦理 涉及本會辦 水路，於劃時辦 市需重用或倘 需改留時不足 改水道有會不 水積時本地； 積提供土時， 提於開發設計 於將水路會檢 將送交本後始 送同意後， 同施設。 施會土地為 會地，原水 土地包括 地有用地灌概 有用地兼於 用道路地」劃 道路用重私 路施市地比比 施加請比分築 加，土地配可建 ，土分配予本會。 土分地 分地 地		納入範圍；972-3（部分）、972-4（部分）、972-7（部分）地號土業用排，為農中為用，築通部更灌地入範變設，整範圍；819-1（部分）、819-2（部分）地號土中納發變用納發土市施土作業。 2. 陳情內容有路及一市管續工施卓處。 3. 另查變14案會涉及水利變更為土地變更為	畫變更，將轉請市政、工關府地政、機務等機卓處。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	專案小組初步建議意見
				道路用地部分，將於本案發布實施後，轉知道路主管機關錄案辦理。	
再8	李○興 北小新段183、186、194、197、199、484、780地號	一、自民國71年7月15日起本人持有土地(編列為停車場、道路用地)迄今已達35年以上，然台南市政府未依都市計畫法25年內完成徵收補償事宜。嚴重侵犯土地所有人權益，嚴重傷害憲法保障人民生存權與財產權。 二、依內政部102.11.29台內營字10203489291號函都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則，衡於地區發展現況多為已開發社區型車墅。未徵收公設保留地，應予以檢討變更。 三、原機關6及停車3為鄰里活動中心，然小新里活動中心已於2007年12月17日(臺南市善化區小新里1113-24號)竣工完成，顯見機關6及停	1. 市政府長年侵占人民土地又無財力徵收，已逾36以上，基於促其土地最有效利用並有於小新營里整體發展，亦可樽節市政府財源支出。建議土地權利價值估算轉換後 (1)本人所屬北小新段186號(停3計畫地(尚未完成徵收補償))，依地區發展現況變更為建築使第三種商業用地，較符合地區發展現況，同步解編歸還原地主(開發使用)，促其土地最有效利用，落實土地正義轉型，以維憲法保障人民財產權。 (2)另考量地區發展現況，原規劃維計畫道路(本人所屬：北小新段地號:183號、194號、197號、484號(尚未完成徵收補償))，配合市政府地區發展未來需要，建議除維持計畫道路並建請市政府優先開發，以利地方	未便採納。 理由： 1. 查北小新段186、194(部分)及197(部分)地號屬本次變九案範圍，係將機六、停三及4米人行步道，併同周邊未開闢道路納入整體開發，並以方市地重劃，變式辦理，變更為住宅區(附)及停車場(附)，先予敘明。 2. 陳情內容建議變更後之住宅區(附)部分應調整為商業區，考量整體財務計畫及依「臺南市都計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」，將使本案負擔公共設施用地比例過高，降低市地重劃之可行性。 3. 另陳情北小新段183地號等6筆土地以權利交換或差額補償乙節，除北小新段194(部分)、197(部分)已	照臺南市政府研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		車3，根本無徵收之必要性且無需求，惟納入徵收顯然侵占地主生存權及財產權。建議同步解編歸還原地主，規劃為商三用地，以維持保障人民財產權及土地轉型正義。	未來發展，以供市政府配合解編還地於民政策，作為交換，同時可樽節市政府財源支出。 (3)另本人所屬北小新段199號(商三用地)及780號(道路用地)，可作為市政府及土地所有權人雙方交換權利轉換時，補償差額使用。 2. 若未來人口上升長期規劃有需求時，現行善化區成功路169巷路寬過窄，顯然不適宜機關6及停車3長期規劃，不適宜設置里民活動中心及停車場使用，就土地平面規劃、空間規劃及地區未來發展而言，應於目加溜灣大道路寬16米路兩側興建里民活動中心較為適宜，且目加灣大道為於小新里範圍中心為最佳地理位置，可平衡小新里南北平衡及東西平衡發展，同時可兼具南科外地前來工作人員遷入於目加溜灣大道長期居住小新里。	納入本次變開九案整體依市發範圍相關地重劃辦理外，規定土地非其餘本次再公屬開展覽範圍。 4. 陳情內容涉及道路開闢一節，非都市計畫調整變更，另轉請道路目的事業主管機關辦理。	
再9	王0水變九案(原機六、停三整體開發區)	1. 變更第九案(原機六、停三)北側臨接之10M計畫道路，尚未全寬開闢。如依附帶條件	1. 依市地重劃辦法第七條第一項第三款規定，將本變更案北側臨接之10M計畫道路，其南	未便採納。 理由： 1. 考量現況道路開闢情形	照臺南市政府研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		辦理重劃後，其北側重劃後基鄰地，將鄰接之建築道路仍為未徵收、開闢之私有土地（北小新段183、184、185及206地號），且該私有地範圍無法鋪設築側溝及路面。 2. 依市地重劃辦法第七條第一項第三款規定，重劃範圍應至「計畫道路中心線」。該北側10M道路未納入重劃範圍，無法配合重劃作業埋設電力、電信、雨汙水…等公用管線。	側5公尺寬納入整體開發（重劃）範圍，以利側溝施作及各項功用管線之埋設。 2. 前項範圍調整將增加公共設施用地負擔，建議取消「停三（附）」之規劃，以平衡市地重劃負擔。	及未來通行、指定建築線需求，南道本案已將側及東側納入整體路開發範圍。北側計畫道側溝施作路等問題，將用該道路興闢地徵收合辦理時配施作。 2. 另經檢討，本計畫區停車場用地面積嚴重不足，考量地方於停車需求及財務負擔下，停車場用地已減半劃設。	
再10	台灣中油台南營業處慶安段860地號	通檢變更理由謂「台灣中油股份有限公司已營化，不適用現行之公設用地…」嚴正聲明本公司現仍為百分之百公股公營機構，並非如變更理由所述已民營化	建議維持原「加油站用地」使用。	酌予採納。 理由：配合修正變更理由為1.善化區慶安段860地號土地權屬為台灣中油股份有限公司……2.考量該地仍有提供加油站服務之需要，依本市通案性變更處理原則及「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」變更為加油站專用區。3.本變更屬配合現況修改計畫名稱，……。	照臺南市政府研析意見（併變更第十二案辦理）。
再11	胡O津善文段454地號	變更案13案此區住宅區四周在60幾年已合法申請店鋪使用，目前仍是善化最大菜市場的範圍且都是設立為商店，現已	將此區為住宅區劃分改為商業區（附近的區域皆為商業區，惟此區劃分為住宅實屬不合理）。	未便採納。 理由：查本案於45年「善化鎮都市計畫」發布實施時未劃設分區（爰視為住宅區），	照臺南市政府研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		至108年時應規劃為商業區回歸實際面。		於善化都市計畫71年擴大市場用地設為，已合法申請，故店鋪依都市計畫「臺南市土地共同負擔公共設施審議原則」並為住宅區並免回饋。	
再12	陳0振等9人 善文段431、432、434、448、449、450、451、460、461	1. 變更13案之土地於民國45年都市計畫發布實施時並未編列分區；民國64年以店鋪申請建築使用執照獲准，作為商業用途，且建蔽率核准75%；爾後第一市場被認定為危險建物，於民國65年鎮公所設立第二公有市場，設置攤位從事商業買賣行為；民國71年辦理都市計畫通盤檢討，劃定為市場用地；依都市計畫法規定，市場用地建蔽率不得超過80%，如今第四次通盤檢討，擬將市場用地變更為住宅區，建蔽率僅60%，與目前實際建物狀況顯有不符，將損及陳情人權益，有違行政執法比例原則；且市場周邊200至300公尺內均編定為商業區，獨變更此區為住宅區，如此編定明顯不合常理常規。 2. 變更13案原為進出第二市場的	1. 變更13案建請考量周邊市政府目前四周環境及均編為商業分區的為體性，變更為商業區，勿變更為住宅區。 2. 變更13案建請市政府把原市場道路通用地為道留分保，為行政做分變更維明確部分以及道路畫出進出安全，周住用戶災生命防障救戶財安全。	酌予採納。 理由： 1. 查本案於45年都市計畫施鎮發布實設分區未劃視為住（爰視為宅區），於善化都市計畫大市擴設為前71年擴設地申請，用方法使「臺南市土地共同負擔公共設施審議原則」並為住宅區並免回饋。 2. 依本市通案原性處理都市定則，於劃未時，皆計畫區為住宅區，爰本案原視為恢復時，復為解編區恢復住宅區。 3. 另查陳情土地原建築率建蔽70%，且陳情土地小，未來改建需	未便採納。 理由：參據列說明：陳市政府人員說明：係市席團市布合計明情為畫施本檢場整實法建通由地更區，並無現合次討用變宅影響建使其築用。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	專案小組初步建議意見
		道路係供公眾通行之道路通行至今已達35年之久，有相當明確性；當時市場四周均留道路供四周住戶進出，並為附近住戶進出之主要道路，建請市政府應實際調查市場攤販用地範圍與巷道地界，把原供公眾使用之巷道變更為道路用地，以維公眾利益；如今市政府把整塊公有地任意變更分區為機關用地，嚴重損害附近住戶進出權益與消防安全問題，有違行政執行明確性原則、比例原則。		參酌原建蔽率，調整蔽變更後分區為住宅區(住2)，建蔽率為70%，容積率為180%。 4. 續查原市場用地中之通道未具劃設為道路計畫之要件，且陳情範圍北、西及南側皆劃設有7~11公尺寬之計畫道路，應可滿足通行及消防之需求。	
再13	周0仁善中段1126-1、1113-2地號		臺南市善化區善中段1126-1、1113-2地號，使用分區為道路用地，長約2公里多，現況頭(前面)近大成路，尾(後面)至興華路，現在頭至中間的道路都被每方地主各自圍起來堆放東西或做生意使用與居住了，要每方出來蓋章真的有困難，現只剩尾部(後面)是空地又沒有人再行走，本人要陳情道路廢止，此條道路沒有廢止，我們如果向你們買1122-1、1123-1地號部分變更為住宅區(變十五案)，要繳納30%代金抵繳，也不好開發，如廢止	不予討論。 理由： 1. 陳情內容已超出本次再公開展覽範圍。 2. 如解除4M人行步道劃設，將有部分土地形成指裡地無法建築線之情形，且未取得4米人行步道範圍內所有土地之所有權人同意。	照臺南市政府研析意見。

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	臺南市政府研析意見	專案小組初步建議意見
			好與周邊土地一起開發使用。		

附表二、

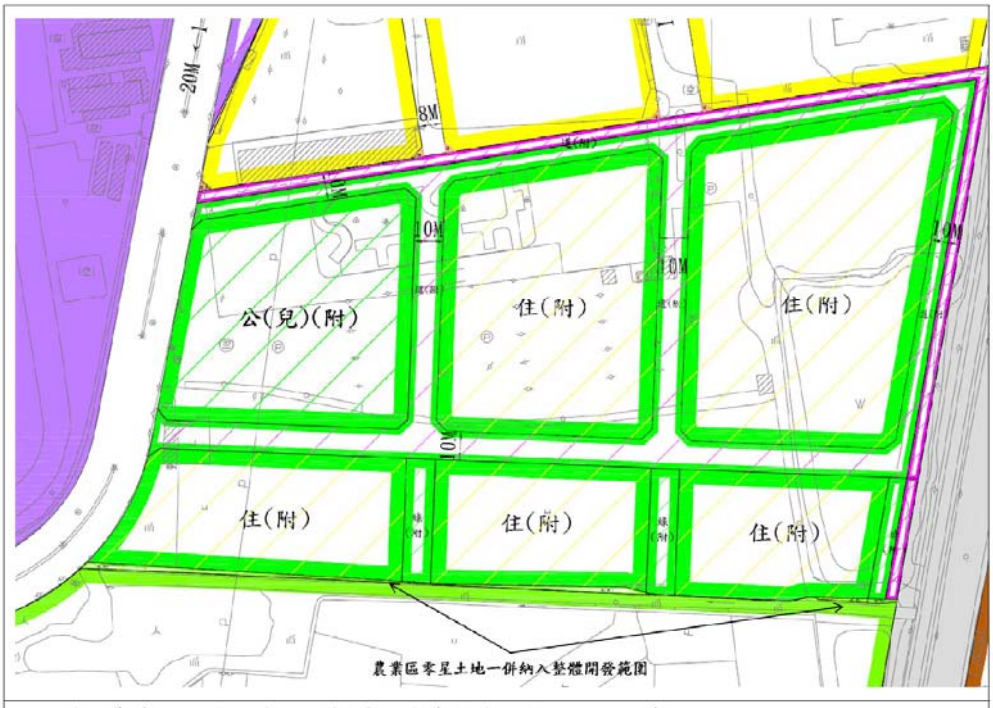
採納補辦公開展覽期間之公民或團體陳情意見後修正之變更內容綜理表(**再公展編號六、十二案**)

一、再公展編號六變更案

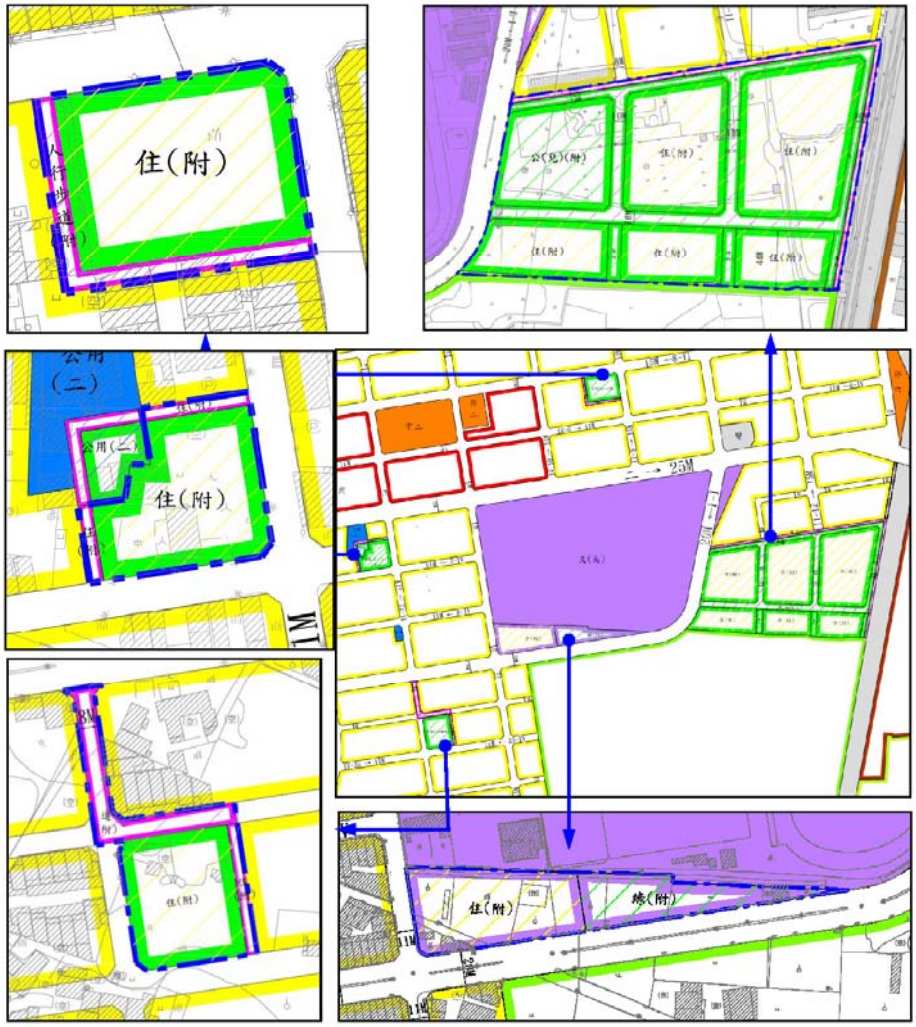
再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
六	六	五	運動場及北側、東側人行步道	運動場用地4.12	**住宅區(附)2.67** **公(兒)用地(附)0.64** **道路用地(附)0.70** **綠地用地(附)0.11**	1. 運動場自71年擴大都市計畫時劃設，以供善化區發展全民運動為原意，惟運動場用地依目前「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定應考量實際需要設置，又該用地鄰近善化高中之運動場，本計畫區西北側亦有已開闢之社教用地(善化文康育樂中心)，已達服務水準，且運動場劃設迄今尚未開闢，實無存在之必要，故予以檢討變更，以利土地利用。 2. 配合運動場整體開發規劃內容，運動場北側住宅區內道路路口配合規劃道路截角，除臨接興華路之截角納入整體開發範圍外，其他住宅區內道路因尚未開闢，故剔除整體開發範圍。 3. 文(高)西南側為未徵收私有地，經善化高中表示已無使用需求，故予以解編納入整體開發範圍。 4. 另為促進土地利用及保障土地所有權人權益，將鄰近尚未開闢之公(兒)用地一併檢討，將公兒)(二)-二及其南側西側4米人行步道、公(兒)(二)-三及其西側北側4米人行步道及公(兒)(二)-四及其東側4米人行步道及其西北側計畫道路納入整體開發。 5. 將鄰近公(兒)用地變更為住宅區，於原運動場用地集中劃設公(兒)用地。 6. 考量台灣電力公司於公(兒)(二)-三，現況亦已做為服務所及放置巡修車輛及設備使用之土地，於71年都市計畫發布實施時已合法取得建築執照，故剔除於整體開發範圍，並配合調整為	附帶條件：本案應以市地重劃方式辦理開發，其規定如后： 1. 應依平均地權條例相關規定，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由內政部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過者，應於期限期滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。 2. 委員會審議
				4米人行步道用地0.19	道路用地(附)0.17 綠地用地(附)0.02		
			運動場北側住宅區道路截角	住宅區0.0033	道路用地(附)0.0009 道路用地0.0024		
			文(高)西南側部分學校用地	學校用地0.62	住宅區(附)0.38 綠地用地(附)0.24		
			公(兒)(二)-二及南側、西側人行步道	公(兒)用地0.20	**住宅區(附)0.20**		
				4米人行步道用地0.04	**4米人行步道用地(附)0.04**		
			公(兒)(二)-三及西側、北側人行步道	公(兒)用地0.03	公用事業用地(二)0.05		
				4米人行步道用地0.02			
				公(兒)用地0.19	住宅區(附)0.21		
				4米人行步道用地0.02			
			公(兒)(二	公(兒)用地0.20	住宅區(附)0.22		

再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
			)-四及東側人行步道、西北側計畫道路	4米人行步道用地0.02 道路用地0.09	道路用地(附)0.09	公用事業用地。	通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。
			運動場用地南側農業區	農業區0.03	住宅區(附)0.03 綠地用地(附)0.00* *(20平方公尺)	7. 本案屬重製疑義類型G類(其他)，應依個案不同狀況判斷。 8. 運動場用地係於71年善化都市計畫擴大時劃設，其南側界線處為溝渠(且地目為水)，惟現行都市計畫圖運動場用地及南側溝渠間，尚有夾雜部份細長農業區土地，爰參酌規劃原意納為重製疑義類型G類，一併與運動場用地納入整體開發範圍，避免後續整體開發後將為形成狹長帶狀畸零土地難以使用，以維護土地所有權人權益。	

附圖1　運動場用地南側農業區零星土地重製疑義類型F示意圖



附圖 2　農業區零星土地納入整體開發範圍後之變更內容示意圖



附圖 3　採納補辦公開展覽期間之公民或團體陳情意見後修正之再公展變

6 案變更內容示意圖

二、再公展編號十二變更案

再公展編號	報部編號	公展編號	位置	變更內容		變更理由	備註
				原計畫（公頃）	新計畫（公頃）		
十二	十二	十一	機二西北側	加油站用地 0.10	加油站專用區 0.10	1. 善化區慶安段 860 地號土地權屬為台灣中油股份有限公司，現況為中油加油站使用。 2. **考量該地仍有提供加油站服務之需要，依本市通案性變更處理原則及**「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」變更為加油站專用區。 3. 本變更屬配合現況修改計畫名稱，使用強度及內容並未增加，故免負擔回饋。	

附件三　變十一案 73 年地籍分割成果圖

附件三-1

附件四　107 年 9 月 19 日機關協調會議記錄

「變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）案」機關協調會議

會議紀錄

一、 開會時間：中華民國 107 年 9 月 19 日(星期三)下午 2 時

二、 開會地點：臺南市政府(永華市政中心)10 樓都市計畫委員會會議室

三、主 持 人：蔡總工程司孟儒　　記　錄：黃佩菁

四、出席委員與列席單位或人員：(詳會議簽到簿)

五、會議結論：

(一)議題一：變更內容綜理表第 10 案-商業區變更為保存區

涉及局處：文化局

結論：慶安宮公告古蹟定著範圍為慶安段 975、998 及 999 等 3 筆地號(原為善化段 275、275-5 地號)，於本次通檢中將慶安宮建築本體所在之慶安段 975 地號土地變更為「保存區」，慶安段 998、999 地號等 2 筆土地，則依使用現況維持為道路用地，惟依內政部都委會專案小組決議須請本府文化局配合現況修正之古蹟定著範圍並納入計畫敘明，爰請文化局提供意見，俾納供審議參考。

(二)議題二：變更內容綜理表第 18 案-道路用地變更為附帶條件住宅區

涉及局處：交通局

結論：

(1)陳情範圍部分土地於都市計畫發布實施前已合法申請作為店鋪住宅使用，且周邊土地大多藉由私設通路或現有巷道建築使用或通行，解除此道路之劃設不致影響周邊土地建築使用及產生交通衝擊。

(2) 請顧問公司將案地周邊現有巷道位置及現況通行情形納入補充資料敘明，以利後續審查。

(三)議題三：變更內容綜理表第 4 案-廣一用地變更為廣場、道路用地及變更內容綜理表第 13 案-市場用地(市 1-2)變更為社教用地、附帶條件住宅區

涉及局處：市場處、交通局、工務局、善化區公所

結論：

(1)廣一用地現況多為臨時攤販違規使用且鄰近市場用地(市 1-1)，經

市場處評估該市 1-1 用地尚有攤位可供租用，無新增市場用地之需求，爰建議由市場處協助輔導臨時攤販及建立後續管理機制，以避免影響周邊環境及道路通行。

(2)廣一用地周邊皆為商業區，停車空間缺乏，且考量南側商業區住戶出入之需求，建議調整為廣場兼停車場用地，另請交通局提供意見，俾納供後續審議參考。

(3)變更內容綜理表第 13 案-市場用地(市 1-2)變更為社教用地一節，依善化區公所所述現況及未來使用需求，建議調整為機關用地，請顧問公司補充變更理由，併同上開廣一用地之調整，提內政部都市計畫委員會專案小組討論。

(四)議題四：逕向內政部陳情案件第 4 案-「工(乙)三」乙種工業區變更

涉及局處：經濟發展局、善化區公所

結論：

(1)考量案地周邊皆為住宅區，易對社區生活環境產生不良影響，較不宜續做工業使用，建議依「都市計畫工業區檢討變更審議規範」檢討變更為適宜分區，並將周邊交通、環境及地方需求納入考量，規劃適當道路系統及公共設施。

(2)為利後續審查，仍請顧問公司清查計畫區內工業區土地利用現況及設廠情形，參照「臺南市產業發展暨工業區變更策略案」評估內容及本府工業發展政策，研提工業區檢討基準、活化及輔導轉型策略等內容。

(五)議題五：變更內容綜理表第 11 案-農業區變更為機關用地

涉及局處：環境保護局、善化區公所

結論：

(1)機關用地(機七)周邊除慶安段 58 地號土地外，尚有零星公私有土地，請環境保護局視使用需求，再行評估確認是否納入併同變更為機關用地。

(2)慶安段 58 地號部分南側土地與 110 地號土地，考量現有使用狀況及權屬(如附圖)，建議調整為社教用地。

六、散會：下午 3 時 30 分。

機關用地

變更農業區為社教用地

社教用地

3

附件五　變七案臺南市文化資產管理處同意文件

檔　　號：
保存年限：

臺南市文化資產管理處　函

地址：70041臺南市中西區中正路5巷1號3樓
承辦人：溫國汶
電話：06-2213569-203
傳真：06-2213160
電子信箱：wkw@mail.tainan.gov.tw

受文者：臺南市政府都市發展局

發文日期：中華民國107年10月18日
發文字號：南市文資處字第1071177700號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴局107年9月19日「變更善化都市計畫（第四次通盤檢討）案」機關協調會議紀錄結論議題一「慶安宮之慶安段975地號依現況古蹟使用 變更為保存區，慶安段998、999地號依現況維持道路使用」，本處敬表同意，請查照。

說明：復貴局107年10月2日府都綜字第1071094745號函。

正本：臺南市政府都市發展局
副本：本處有形文化資產組 電子公文交換章 2018-10-18 10:15:32

都 市 計 畫 技 師 簽 證 證 明 書

有關 貴府委辦「變更善化主要計畫(第四次通盤檢討)(含都市計畫圖重製)(第一階段)案」，業經本技師依一般公認學理、準則、都市計畫相關法規採取必要之查核程序，對計畫書、圖內容(包括各項數據推估、計算方式、實質計畫內容及相關紀錄等)予以查核竣事，查核意見如下：

☑無保留意見。
□保留意見。原因:
□否定意見。原因:
□無法表示意見。原因:

此　　致

臺南市政府

都市計畫技師姓名：林家壹	技師執業執照證號：技執字第 006897 號
技師公會名稱：臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號：臺都技師員字第 A0134 號
技師執業機構名稱：紫陽工程顧問有限公司	
通訊地址：台南市安平區育平五街 68 號 19 樓-7	
聯絡電話：06-2990117	傳真：06-2990609

技師圖記

技師簽章：

簽證日期：

都市計畫擬定機關
業務承辦單位核章

業務承辦人員	
業務單位主管	